

La situación inquilinaria en México

en el contexto de la contingencia sanitaria por **COVID-19**



La **situación inquilinaria en México** en el contexto de la contingencia sanitaria por **COVID-19**



PUBLICACIÓN

Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL)
Nicolás San Juan 1015 B int. 2, Col. Del Valle Centro, Benito Juárez, 03100 CDMX, México
• www.hic-al.org

AUTORES

Alma Luisa Rodríguez-Leal-Isla, Máximo Ernesto Jaramillo-Molina, Karina Valladares

REVISIÓN DE CONTENIDOS

Maria Silvia Emanuelli (HIC-AL), Areli Sandoval Terán, Irma Silvia Sandoval Sereno

CUIDADO DE LA EDICIÓN, DISEÑO Y FORMACIÓN

Tania Hernández • tallerhojarasca.com
contacto@tallerhojarasca.com



Esta publicación es financiada con recursos de la RLS con fondos del BMZ



Ciudad de México, diciembre del 2020 (I edición)
Ciudad de México, marzo del 2021 (II edición)



Introducción | **7**

I. Antecedentes de la crisis inmobiliaria y de la vivienda en alquiler en México | **10**

II. Medidas impulsadas por diferentes países del mundo frente a la emergencia sanitaria por COVID-19 con especial atención en arriendo y desalojos | **19**

Argentina, Colombia, Brasil y México | **20**

Alemania, España, Italia, Gran Bretaña y Estados Unidos | **24**

China, Japón, Corea del Sur, Nigeria, Argelia y Sudán | **28**

Dificultades de las medidas implementadas | **32**

III. Contexto nacional. La desigualdad en materia de asequibilidad de la vivienda y el alquiler en México | **39**

Los sectores que más sufren la desigualdad en materia de renta | **43**

La CDMX | **46**

La concentración de las rentas | **49**

IV. Resultados: Análisis de testimonios de personas que han tenido dificultades en el pago del alquiler a raíz de la pandemia | **51**

La crisis inquilinaria en México | **52**

Estado ausente | **54**

Redes de apoyo: redes familiares y socioafectivas | **57**

En primera persona | **61**

V. Comentarios finales y recomendaciones | **64**

Referencias bibliográficas | **68**

Contenido

Introducción

La pandemia del COVID-19 que se empezó a hacer visible en el mundo desde noviembre de 2019 ha tenido consecuencias en todos los ámbitos de la vida social y económica a nivel global.

Las consecuencias en la salud han sido graves y los sistemas sanitarios están saturados o cerca de estarlo la mayor parte del tiempo. Dada la baja cantidad de pruebas realizadas en México no puede realmente estimarse la cantidad de muertes que dicha enfermedad ha causado (Sánchez, 2020).

La desaceleración económica asociada al esfuerzo por limitar el esparcimiento del contagio ha causado estragos casi tan graves como la enfermedad misma. Según datos de la Encuesta de Seguimiento de los Efectos del COVID-19 en el Bienestar de los Hogares Mexicanos (ENCOVID-19), en octubre de 2020, 3.6 millones de personas se encontraban desocupadas, lo que representaba un 6.6% de la población económicamente activa. En mayo de 2020, este porcentaje era de 15.5% (8.9 millones) (Equide, 2020). Además de la tasa de desocupación, hay que considerar el porcentaje de quienes vieron sus ingresos reducidos en un 50%

o más, que alcanzó su máximo en mayo del 2020 con 35% y disminuyó a 30% en octubre de ese mismo año (Equide, 2020).

Evidentemente, todos los aspectos de la vida han sido alterados. Las escuelas están cerradas y las niñas y los niños deberían estar estudiando desde casa, sea por televisión o en algún esquema de videoconferencias. Esto ha tenido importantes implicaciones de género, puesto que suelen ser las mujeres quienes se hacen cargo de las tareas de cuidados.

En este contexto, hay un tema al que no se le ha dado mucha importancia por parte del gobierno federal. Si bien el 61% de los hogares con niños y niñas y el 30% de los hogares sin niñas y niños han tenido acceso a algún programa social, no se han establecido medidas de apoyo para quienes habitan una vivienda de alquiler, que corresponde al 15.9% de los hogares a nivel nacional y a 26% en la Ciudad de México. (ENIGH, 2018) No puede dejarse fuera del análisis de estos datos que la Encuesta Intercensal 2015 (EIC 2015) reporta que otro 15.6% de la vivienda a nivel nacional se encuentra prestada o en una situación de no en propiedad, lo que es difícil de catalogar y que

en muchos casos podría también incluir vivienda rentada o subarrendada (Sobrino, 2020).

Los hogares que rentan una vivienda se caracterizan por ser mayormente jóvenes y predominan también hogares unipersonales (Sobrino, 2020). Es decir, son los hogares que en menor medida han tenido acceso a programas sociales ya que estos priorizan otros grupos de población como madres solteras, estudiantes, personas con discapacidad, adultas mayores.

Ante esto se plantea que hay una crisis de la vivienda inquilinaria en México, aunque no es ajena a esta crisis la situación de las personas que están pagando una hipoteca, hacia quienes tampoco se han enfocado programas específicos para paliar los efectos de la crisis ocasionada por las medidas sanitarias establecidas para disminuir el ritmo de contagios por COVID-19.

Dada la mayor proporción de hogares que rentan en la Ciudad de México en relación con la media nacional, esta situación afecta particularmente a los hogares de la capital del país y las soluciones por las que han optado estos hogares ante la ausencia del Estado frente a la crisis, como se verá en la sección de resultados

cualitativos, ha sido la de recurrir a sus redes de apoyo para alojarse, o migrar a ciudades pequeñas o intermedias con precios de renta más accesibles.

En este informe nos proponemos presentar una primera aproximación a la situación de la vivienda de alquiler en el contexto de la crisis económica que se ha generado a partir de la emergencia sanitaria por COVID-19.

El texto se subdivide en los siguientes apartados: I) Antecedentes de la crisis inmobiliaria y de la vivienda en alquiler en México; II) Medidas impulsadas por diferentes países del mundo frente a la emergencia sanitaria por COVID-19 con especial atención en arriendo y desalojos; III) Contexto nacional: la desigualdad en materia de asequibilidad de la vivienda y el alquiler en México; IV) Resultados: Análisis de testimonios de personas que han tenido dificultades en el pago del alquiler a raíz de la pandemia; y V) Comentarios finales y recomendaciones. ■

I. Antecedentes de la crisis inmobiliaria y de la vivienda en alquiler en México

En México, el derecho a la vivienda para la población trabajadora está contemplado desde la Constitución de 1917, en la que se estableció que el Estado promoviera la creación de cooperativas para la construcción de viviendas, los empresarios proporcionar a sus trabajadores viviendas en renta y los trabajadores aportaran recursos para la creación y operación de las cooperativas (Ordóñez, 2017).

La Constitución de 1917 otorgaba a los poderes públicos capacidad para decidir sobre la distribución social del territorio y recursos naturales, expropiar y definir las modalidades de la propiedad privada (Ordóñez, 2017). En 1983 se incluyó por decreto en la Constitución al artículo 4° un párrafo que establece que el derecho a una vivienda digna y decorosa le pertenece a toda familia. Aun así, a la luz de los tratados internacionales como es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ratificado por México en 1981, el derecho a la vivienda adecuada según lo define el propio Pacto, empezó a interpretarse como universal, lo que ya hoy ha quedado establecido sin posibilidad de duda

gracias a la reforma constitucional en materia de derechos humanos de 2011.

El mercado habitacional en México se puede dividir en tres submercados: a) la adquisición de vivienda nueva o de segunda mano, con o sin financiamiento, b) la autoproducción de vivienda y c) la vivienda de alquiler (Coulomb, 2010). En México una proporción muy importante de la vivienda es autoproducida, tanto en las zonas rurales (40%) como en las urbanas (28%) y la autoproducción de vivienda en ciudades de cien mil y más habitantes no se relaciona con la cantidad de habitantes de una ciudad o su ritmo de crecimiento sino con la mayor proporción de población en situación de pobreza (Sobrino, 2020).

La propiedad privada como derecho (no absoluto) no puede ser entendida al margen del Estado, puesto que la relación social que implica se basa en la capacidad de exclusión. Esto es “la capacidad de unos (los propietarios) de excluir a otros (los no propietarios) del uso o los beneficios de un objeto” (Azuela, 1989). Cuando el objeto de propiedad es la vivienda se vuelve necesario distinguir entre la propiedad como

medio para garantizar el consumo de ciertos bienes (la vivienda en propiedad de sus ocupantes) de la propiedad como medio de acumulación (capital inmobiliario) (Azuela, 1989).

Desde principios del siglo pasado existe documentación relativa al déficit de vivienda en la Ciudad de México y a las carencias de servicios básicos que la caracterizaban. Había reglamentos urbanos que establecían las características de los terrenos urbanizables (como contar con servicios de agua y drenaje) y el Código Sanitario vigente en 1903 preveía medidas concretas para evitar que se ocuparan inmuebles que no contaran con esos servicios, pero la previsión era exclusivamente para las colonias y viviendas nuevas. Nada de esto aplicaba para la vivienda en arrendamiento ocupada por la clase trabajadora, donde las personas vivían hacinadas y sin servicios sanitarios en vecindades y jacales en el centro de la ciudad (Méndez, 2001).

Desde la Constitución de 1917 se discutió el problema inquilinario en la Ciudad de México ya que entre 1910 y 1922 la población creció en un 141%, las viviendas eran deficitarias en un 15% respecto del total

de familias y el sector inmobiliario disminuyó la promoción de nuevas colonias, de modo que este incremento poblacional hizo notoria la carencia de vivienda para los estratos de bajos ingresos. La relación entre ingresos familiares y el importe de renta mensual era desproporcionado. Mientras que una familia de clase media percibía entre 80 y 100 pesos mensuales, los alquileres variaban entre 30 y 50 pesos y pronto aumentaron a 100 a 120 pesos (Méndez, 2001).

Ante este aumento, que corresponde al 400% del monto de los alquileres entre 1910 y 1921, en la Ciudad de México se organizaron diversas protestas inquilinarias que exigían la regulación de las relaciones entre propietarios e inquilinos, así que se expidieron algunas previsiones para proteger a estos últimos, tales como la obligación de los empleadores de proporcionar alojamiento a los trabajadores en habitaciones cómodas, cuyo monto de renta no debía exceder el 5% del valor catastral. Posteriormente, la mayor parte de la diputación sinaloense (F. Villarreal, J. R. Padilla, Francisco J. Múgica, A. Magallón, C. Leyzaola y Vidal Garza Pérez) presentó un proyecto de ley sobre renta de casas (*Legislatura XXVII*

- Año II - Período Ordinario - Fecha 19170923 - Número de Diario: 16, 1917). En ella se planteaba la obligación de los propietarios de valorizar y registrar sus fincas ante el catastro de la ciudad con la intervención de peritos valuadores nombrados por el gobierno y sobre esta base establecer el monto de la renta, de tal forma que las viviendas ubicadas en la Ciudad de México pagarían en arrendamiento el medio por ciento mensual del valor catastral actualizado, y las fincas ubicadas en las municipalidades pagarían en arrendamiento el 1% mensual. Pero el proyecto de ley no fue aprobado por las dificultades de implementación que significaba, dado que requería de la existencia o creación previa de un catastro, que el gobierno no estaba en condiciones de establecer en el corto plazo (Méndez, 2001).

La Liga de Inquilinos del Distrito Federal —surgida del movimiento inquilinario revitalizado en la capital del país a instancias del partido comunista en 1922— (Taibo II, 1983) se había pronunciado sobre las condiciones insalubres e indignas que caracterizaban a la vivienda de alquiler y exigían mejores condiciones de habitabilidad como agua, drenaje, depósitos de basura, alumbrado

en zonas comunes, lavaderos, tendedores, cuartos de baño. También tenían exigencias sobre las formas de relación contractual: exigían que no hubiera depósitos, anticipos ni fianzas. A pesar de su organización, las medidas no fueron adoptadas. Aun así, lograron que se propusiera otro proyecto de ley inquilinaria, pero fue turnada a comisiones y no se discutió en el pleno de la Cámara de Diputados; posteriormente, se formó el Sindicato de Inquilinos del Distrito Federal que presentó por su cuenta un proyecto de Ley Inquilinaria que tuvo apoyo y respaldo de un sector amplio de Diputados, pero fue frenada y congelada por el presidente Álvaro Obregón en un ambiente político de conformación de un grupo de poder al que no se le querían reducir beneficios (Méndez, 2001).

Durante los años treinta el movimiento inquilinario perdió fuerza porque se fueron formando colonias populares que satisfacían la necesidad de vivienda, al menos para algunos, pero durante los años cuarenta el movimiento se reavivó, a pesar de que el Estado de alguna forma solapó la invasión de predios y los regularizó. La población de la Ciudad de México y las

delegaciones conurbadas era de 1,727,000 habitantes (308,000 en las delegaciones periféricas) y solamente 83,694 de ellos eran propietarios de algún inmueble. Había 26,000 casas en renta ocupadas por más de 90,000 familias. Del total de viviendas solamente el 10.7% estaba en buen estado, el 89.3% no tenía los servicios básicos como agua y drenaje, y la mitad de estas eran construcciones provisionales, clasificadas como tugurios o jacales. Seguía estimulándose el desarrollo de colonias populares y se había creado el Banco de Fomento de la Habitación, pero era insuficiente (Méndez, 2001).

La vivienda en renta se concentraba en las zonas centrales y los montos de renta variaban de 120 a 200 pesos mensuales. Entre 1940 y 1950 la mayor concentración de inmuebles en renta estaba dirigida a ingresos medios y altos (entre 11 y 18 días de salario mínimo y entre 27 y 35 días de salario mínimo) y el monto promedio de renta equivalía a 18.6 días de salario mínimo para toda la vivienda. Los montos de renta aumentaron vertiginosamente y lo hicieron en mayor proporción aquellas orientadas al sector de bajos ingresos (de 15

pesos en 1940 a 510 pesos en 1965). Las viviendas dirigidas a este sector disminuyeron en proporción respecto del total de viviendas: pasaron de ser el 12.2% en 1940 al 7.8% en 1965 mientras aumentaron su proporción las viviendas destinadas a rentas media-alta (Méndez, 2001).

En este escenario se discutió el problema inquilinario y se unieron la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos (CROC), la Confederación de Trabajadores de México (CTM) y la Confederación General de Trabajadores (CGT) para darle voz y fuerza a la urgencia de un proyecto de ley que combatiera el alza de los arrendamientos. Por su parte, la Confederación Inquilinaria del Distrito Federal promovió la suspensión de pagos de las rentas en un 50% como estrategia para exigir que se hiciera avalúo de las propiedades arrendadas y se fijara la renta justa en función de este valor y, posteriormente, una huelga de pagos en la que se entregaría a los propietarios solo el monto equivalente a los impuestos. Si bien estos proyectos no prosperaron, cabe destacar que los movimientos urbanos que surgieron en los años cuarenta, se oponían a los desalojos y alza de alquileres

teniendo como arma de lucha la huelga de pagos y la organización de sindicatos de inquilinos (Méndez, 2001).

En el contexto de crisis económica derivada de la Segunda Guerra Mundial, el 24 de julio de 1942 se decretó el congelamiento de rentas y en 1943 se expidió otro decreto que prorrogaba los contratos de arrendamiento de casa habitación por el tiempo que durara el estado de guerra y se estima que el 54% de la población fue beneficiada por dicho decreto, aun cuando propietarios buscaban estrategias (fuera del marco legal) para que sus inquilinos dejaran la propiedad y ellos pudieran aumentar los montos de renta mensual (Méndez, 2001).

Las decisiones de fomentar la producción de vivienda para su venta se relaciona con la dinámica económica asociada a la industria de la construcción, los empleos que se generan, las ganancias rápidas de la venta en contraposición a la renta de una vivienda (Schteingart, 2015).

En algunos países europeos como Dinamarca, Países Bajos, Noruega y Suecia se han otorgado subsidios a la producción de vivienda social en renta y esto ha significado que haya una mayor proporción

de personas alquilando vivienda respecto de América Latina y el Caribe, donde en 2010 la vivienda en renta representaba solo el 20% de la demanda habitacional total (Sobrino, 2020).

En México se crearon en la década de los cincuenta el Fondo de Habitaciones Populares (Fonhapo) y el Instituto Nacional de la Vivienda. El primero era una institución financiera que tenía el objetivo de apoyar a los habitantes de bajos ingresos, especialmente a los no asalariados, para conseguir vivienda principalmente en las áreas urbanas. El segundo estaba enfocado a la atención de las áreas rurales. En los años sesenta se creó el Programa Financiero de Vivienda para otorgar créditos hipotecarios a los sectores sociales de mediano ingreso, y en la década de los setenta se crearon los fondos de vivienda federales, vinculados a la seguridad social: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), estos últimos siguen existiendo y superaron con creces a los esfuerzos anteriores, aun cuando los derechohabientes a seguridad

social fueran apenas un cuarto de la población nacional (Ordóñez, 2017).

Estos organismos se habían concebido como promotores de vivienda, sin embargo, a partir de la crisis que sufrió México en 1982 se reorientó la acción del Estado para que fuera solamente facilitadora, según los lineamientos sugeridos a nivel mundial por los organismos financieros multilaterales a partir del llamado “Consenso de Washington” con sus recetas de políticas económicas neoliberales. Esto quiere decir que los organismos encargados de la vivienda en México dejaron de ser promotores habitacionales, para ser financiadores, subsidiando la demanda de vivienda en lugar de promover la oferta (Coulomb, 2010).

Los subsidios que se otorgaban mediante estas instituciones que “facilitaban” la promoción privada de vivienda se fueron dirigiendo cada vez más a los sectores de ingresos medios y no a la población excluida del mercado hipotecario bancario para asegurar una mejor recuperación de los créditos (Coulomb, 2010). Esto llevó a que muchas personas dependieran de la autoproducción para resolver sus necesidades de vivienda, pero la

crisis de los ochenta hizo estragos también en esta forma de producción, principalmente por el encarecimiento de los materiales (Schteingart, 2015).

La demanda de vivienda en renta, sea por la imposibilidad de adquirir, o por las características o preferencias de los hogares (no endeudarse, vivir en determinada zona, ser hogares unipersonales, migrantes recientes, etc.) no ha recibido atención adecuada por parte del Estado. A pesar de que ha habido movimientos y propuestas e iniciativas de ley para regular esta relación, los programas públicos orientados a proveerla, como uno implementado por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) han sido insuficientes, y las legislaciones específicas no han prosperado en la Ciudad de México. La vivienda en alquiler sigue regulada únicamente por el Código Civil y se ve como cualquier relación contractual entre supuestos iguales, cuando frecuentemente hay una clara desventaja y vulnerabilidad de una de las partes. Si la posibilidad de habitar una vivienda adecuada está en manos del mercado en un contexto de profundas desigualdades que permite a unos pocos acaparar y elevar el precio

de las propiedades, y deja a un gran porcentaje de la población a expensas del deseo de los propietarios de alquilarla al precio que estos decidan, la parte en desventaja se hace evidente.

En las últimas dos décadas la oferta de vivienda en renta ha interesado de forma significativa también a las periferias ya que en las colonias en las que predomina la autoproducción se han realizado adecuaciones a las viviendas para alquilar cuartos en lotes unifamiliares. Esto sucede tanto en colonias populares como en colonias de nivel medio, o vecindades periféricas consolidadas, cuartos de azotea en conjuntos habitacionales, casas alquiladas en colonias de nivel medio-alto y residencial, así como departamentos y casas financiados por los Organismos Nacionales de Vivienda (Coulomb, 2010).

En el precio del alquiler de la vivienda la calidad de la misma es menos relevante que en el precio de la vivienda en venta, lo que más importa es la ubicación, así que hay una relación muy importante entre el mercado de vivienda en renta y el mercado de suelo en el que se ubica (Sobrinho, 2020).

Entre 2004 y 2016 el gasto promedio trimestral en alquileres se incrementó en 17% y los hogares de los deciles de ingreso I, V y IX experimentaron el mayor incremento, con porcentajes cercanos a 50%, mientras que los hogares de los deciles VIII y X tuvieron el menor incremento, con porcentajes alrededor de 10%.

En la Ciudad de México en 2018 el porcentaje de vivienda rentada era de 26%, equiparable al porcentaje en Jalisco (26%) y superado por Quintana Roo (31%), mientras que en otros estados del sur el porcentaje era de apenas el 7% o menos, como Oaxaca, Campeche o Yucatán (ENIGH, 2018). Esto sin considerar otras formas de no propiedad de la vivienda ya mencionadas (vivienda prestada, subarrendada y otras difíciles de catalogar). Estas otras formas de no propiedad adquieren especial relevancia porque, en el contexto de la contingencia sanitaria que estamos viviendo y su impacto económico en la disminución de ingresos de los hogares, podrían ser también vulnerables a las dificultades de mantenerlas como aquellas que implican alquileres. Y es que, como revela la ENCOVID-19, la reducción de ingresos de los hogares ha ido acompañada de un aumento en el uso

de estrategias para satisfacer las necesidades, a veces a costa de reducir el patrimonio; asimismo, entre mayo y octubre de 2020, el porcentaje de hogares que recurrieron a pedir prestado a conocidos pasó de 24 a 37%, y aquellos que recurrieron a dejar de pagar sus deudas o tarjetas de crédito de 18 a 30% (Equide, 2020).

Todo esto vuelve necesario que el Estado tome medidas que atiendan la situación. En relación con la capital del país, en agosto del 2020, la jefa de gobierno declaró que se estaba alistando un plan de apoyo para la vivienda en renta (Corona, 2020). Aun así, sólo dos meses después afirmó que la ciudad no estaba en condición de apoyar económicamente a quiénes, derivado de la pandemia, enfrentan dificultades para pagarla y que tampoco cuenta con los recursos legales para emitir un decreto que evite los desalojos. Finalmente consideró que la situación no era extrema como

para justificar un apoyo (Alvarado, 2020). En febrero del 2021, después de que 83 organizaciones, 595 activistas y académicos/as y 5 centros de investigación dirigieran una carta a la jefa de gobierno capitalina y al Presidente del Tribunal Superior de Justicia y del Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México solicitando “[Declarar una moratoria a desalojos en CDMX es una urgencia sanitaria](#)”, Claudia Sheinbaum volvió a plantear “Obviamente no podemos, en una situación económica difícil, promover y propiciar desalojos de personas que a lo mejor no han podido pagar su renta porque están en una situación económica difícil, entonces, claro que los vamos a apoyar y ya vamos a ver jurídicamente qué es lo que procede.” (Cuenca, A., 2021). Habrá que esperar para saber si en efecto se implementarán medidas concretas a partir de esta declaración y de qué tipo. ■

II. Medidas impulsadas por diferentes países del mundo frente a la emergencia sanitaria por COVID-19 con especial atención en arriendo y desalojos

A partir de los estragos económicos ocasionados por la actual emergencia sanitaria, diversos gobiernos nacionales alrededor del mundo han emprendido acciones para mitigar las distintas dificultades que están siendo enfrentadas por la población, particularmente entre los sectores más vulnerables. Entre estas medidas, el arrendamiento y los desalojos adquirieron relevancia para algunos países debido a la urgencia de proteger a la población de la pérdida de un lugar a donde resguardarse de la enfermedad.

A continuación, se presenta una recapitulación de las medidas oficiales tomadas por las autoridades de diferentes países a nivel nacional o de ciudades para apoyar a sus poblaciones: en primer lugar, se mencionan las acciones llevadas a cabo en distintos países de América Latina; en segundo lugar, aquellas emprendidas por algunos gobiernos de Europa y por Estados Unidos; y, en tercer lugar, se señalan los paquetes de ayuda económica y social implementados por algunos países de Asia y África. Posteriormente, se describen algunas de las dificultades que han enfrentado estas medidas y, finalmente, se incluyen tablas que resumen por país la

información descrita a lo largo de este capítulo. Como podrá verse en este apartado, se mencionan aquellos casos donde las autoridades tomaron medidas específicas en materia de arrendamiento y prevención de desalojos, pero también se exponen brevemente otro tipo de apoyos gubernamentales otorgados en esos mismos países (nos referimos a Argentina, Alemania, Colombia, España, Estados Unidos, Italia y Reino Unido). En otros casos, no hemos podido identificar ayudas específicas en temas de vivienda (por ejemplo, en Argelia, Brasil, China, Corea del Sur, Nigeria y Sudáfrica); sin embargo, nos parece importante mencionar estos países como un ejemplo de lo que se ha hecho en otras regiones del mundo para tratar de apoyar a las poblaciones afectadas. Esperamos que esta exposición resulte ilustrativa para las y los lectores.

Argentina, Colombia, Brasil y México

Entre el 29 de marzo y el 24 de septiembre del 2020, el gobierno nacional de Argentina aprobó mediante los

decretos 320/2020 y 766/2020 una serie de medidas económicas y sociales que, entre otras cosas, prevén la suspensión de los desalojos por falta de pago y el congelamiento del cobro de alquileres y de los créditos hipotecarios vencidos, por ahora, hasta el 31 de enero del 2021. La reglamentación especificó que el congelamiento de pagos no era aplicable en aquellos casos donde el alquiler era necesario para cubrir las necesidades básicas del arrendador y su familia, lo cual, no obstante, debía acreditarse (Ministerio de Economía de la República Argentina, 2020a). Además de estas medidas, el gobierno argentino prorrogó la vigencia de los contratos de arrendamiento que vencieron antes del 31 de enero, y también señaló que no podrían aplicarse intereses u otras penalizaciones en dichos contratos. De igual forma, decidió que, durante el mismo período, las deudas generadas por falta de pago, pagos retrasados o pagos parciales se deberían pagar entre tres y seis cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Al respecto, también otorgó la libertad de las partes implicadas para acordar una forma de pago distinta que, no obstante, no podría ser más perjudicial para el inquilino que lo

que establecía la disposición oficial (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la República Argentina, “COVID-19 - Alquileres, 2020). De igual forma, el gobierno argentino otorgó una serie de apoyos económicos entre los que destacan los bonos para sectores vulnerables (pensionados, jubilados y trabajadores del sector salud, por ejemplo); la suspensión temporal del corte de servicios por falta de pago (luz, agua, gas, telefonía fija y móvil, internet y televisión por cable); y el Ingreso familiar de emergencia, un bono de 10,000 pesos argentinos (aproximadamente, 2,357 pesos mexicanos) que busca ayudar a la economía de las familias más afectadas (Ministerio de Economía de la República Argentina, 2020b).

Por su parte, en Colombia, mediante el Decreto 579 del 15 de abril del 2020, el gobierno nacional estableció medidas económicas especiales para el alquiler de inmuebles con fines habitacionales o comerciales para el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio del 2020 (lapso en el que duró la primera parte del confinamiento oficial). Entre las medidas tomadas por las autoridades nacionales podemos destacar, en

primer lugar, que durante este periodo se suspendieron los desalojos que buscaban la restauración de los inmuebles ocupados por arrendatarios; en segundo lugar, se aplazó el ajuste anual de los alquileres; en tercer lugar, con respecto al pago de estos últimos, el gobierno estipuló que las partes involucradas debían llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de dichas rentas (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020). En caso de no lograrlo, el arrendatario tenía la obligación de pagar la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado, si bien, bajo la condición de que el arrendador no podría cobrar intereses u otro tipo de penalizaciones. Además, el gobierno colombiano ha implementado otra serie de medidas económicas para apoyar a los hogares; por ejemplo, el Ingreso Solidario por un monto de 160,000 pesos colombianos mensuales (aproximadamente, 938 pesos mexicanos) entre julio y diciembre, destinado para 3 millones de hogares en condición de pobreza y vulnerabilidad económica que no reciben ayudas de otros programas sociales; pagos a pacientes de COVID-19 como compensación para que puedan

aislarse y mantenerse durante el periodo de enfermedad; y el aumento del 50% del subsidio de nómina para mujeres y trabajadores del sector turístico (Gobierno de Colombia, 2020).

A su vez, el gobierno de Brasil aprobó a finales de marzo del 2020 y hasta diciembre de ese mismo año, una renta básica de 600 reales (aproximadamente, 2,247 pesos mexicanos) para ayudar a la población vulnerable durante los siguientes tres meses, en el marco de las dificultades ocasionadas por la pandemia (Galarraga, 2020). Se calculó que esta ayuda beneficiaría aproximadamente a 60 millones de personas (es decir, a cerca del 28% de la población total) y se repartió entre aquellos que subsisten del empleo informal y viven al día, así como trabajadores independientes, madres de familia y personas inscritas al programa *Bolsa Familia* (Benites y Betim, 2020). A inicios del 2021, varios movimientos sociales de ese país intentaron que esta ayuda se prorrogara hasta el fin de la pandemia sin que todavía se tenga información de si lo lograrán o no.

En México, las medidas de apoyo social implementadas por las autoridades federales no contemplan

específicamente, hasta ahora, las dificultades de la vivienda en alquiler y la prevención de desalojos durante la pandemia. En su lugar, el gobierno del país ha optado por llevar a cabo otro tipo de ayudas económicas para la población; entre las cuales podemos mencionar el millón de créditos otorgados a pequeñas y medianas empresas inscritas en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para evitar despidos masivos y la reducción de salarios, por un monto total de 25,000 millones de pesos; la licencia remunerada obligatoria para trabajadores del sector público y privado mayores de 60 años; y el adelanto del apoyo económico universal para adultos mayores y personas con discapacidad permanente (pago de 2 semestres, de julio a octubre) (Observatorio COVID-19 en América Latina y el Caribe de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2020).

En cuanto a los créditos hipotecarios, las instituciones bancarias en México ofrecieron diferentes fórmulas para diferir los pagos de las hipotecas, la mayoría de las cuales consistieron en aplazar de forma parcial o total los pagos de capital de 4 a 6 meses bajo ciertos requisitos. Aun así, tal y como se indica en los “Resultados del

sondeo sobre sobre condiciones de vivienda y acceso al agua en la cdmx y su zona metropolitana” realizado por la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) publicado en julio de 2020, algunas instituciones bancarias establecieron un margen de tiempo muy corto para hacer esta solicitud al inicio de la pandemia, planteando como último día para realizarla el 30 de abril del 2020.

En relación a los créditos de vivienda para los trabajadores, el Infonavit a partir del 15 de abril de 2020, puso en marcha medidas para ayudar a aliviar la carga financiera de aquellos trabajadores cuyas empresas entren en paro técnico, sufran una reducción en su sueldo o pierdan su empleo, al tiempo que busca robustecer la actividad económica, el empleo y el acceso al crédito por parte de los trabajadores a través de apoyos a los empleadores cumplidos, poniendo especial atención en las PyMEs. La vigencia para la solicitud inicial de apoyos por la contingencia sanitaria fue hasta el 31 de agosto 2020, y entre los Apoyos para acreditados por COVID-19 destacan el Fondo Universal de Pérdida de Empleo (que protegerá el pago del crédito hasta por tres meses con

un copago del 0%), y la Tolerancia al pago (diferir pagos de capital e intereses, en la que durante tres meses el crédito no devenga interés y mantiene saldo congelado).

Alemania, España, Italia, Gran Bretaña y Estados Unidos

El 25 de marzo del 2020, el Parlamento alemán aprobó la “Ley para la protección de la población en caso de una situación epidémica de importancia nacional”, conocida comúnmente como “Ley de mitigación del COVID-19”, por medio de la cual se establecieron distintas medidas para mitigar las consecuencias de la pandemia y proteger a los consumidores, las pequeñas empresas, los prestatarios y los inquilinos que se han visto afectados económicamente (Jones Day, 2020). Esta ley —que entró en vigor el 1 de abril de 2020— modificó el Código Civil de Alemania y estableció que, a partir de esa fecha y hasta el 30 junio de 2020, los propietarios no podrían rescindir el contrato de arrendamiento por falta de pago del inquilino (siempre y

cuando el incumplimiento estuviese justificado como resultado de las dificultades específicamente causadas por la pandemia actual). De manera concreta, la legislación alemana en materia de alquiler y arrendamiento consiste en una moratoria de pago, el cual podrá liquidarse en un periodo de hasta dos años (es decir, antes del 30 de junio de 2022) (Deloitte, 2020). Además, el gobierno ha dado un subsidio de 300 euros por niño/a (lo que corresponde aproximadamente a 7,615 pesos mexicanos) para las familias alemanas y la baja temporal del impuesto al valor agregado, entre otras medidas económicas de apoyo (El Economista, 2020).

En España, el gobierno aprobó la expedición de “microcréditos” para que las personas afectadas en sus ingresos pudiesen pagar su alquiler, además de la posibilidad de solicitar una moratoria del pago únicamente “cuando el casero es un gran tenedor de viviendas alquiladas, una empresa o un fondo de inversión” (es decir, que sea titular de más de diez inmuebles urbanos o una superficie construida de más de 1,500 m²) (Gobierno del Reino de España, 2020). La moratoria aprobada por el gobierno español consiste en el “aplazamiento

temporal y extraordinario en el pago del alquiler salvo en casos en que inquilino y el casero hayan pactado una condonación (perdón de la deuda) o aplazamiento de todo o parte del alquiler”. Para solicitarla, es necesario que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, que el arrendatario acredite su situación de vulnerabilidad y, como se describió anteriormente, que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor de viviendas en alquiler. También se estableció que el arrendatario cuya moratoria sea aprobada no deberá pagar ningún tipo de penalización o interés. El 22 de diciembre, además, España estableció a través del [Decreto 37/2020](#) la suspensión de desalojos de personas sin alternativa habitacional y la prohibición de cortar la luz, el agua y el gas a hogares vulnerables —independientemente de si esta condición haya sido o no provocada por el COVID-19— mientras dure el estado de alarma. Otra medida de apoyo social fue el gasto de 25 millones de euros (634 millones de pesos) para el establecimiento de becas-comedor en las Comunidades Autónomas, y así garantizar el derecho a alimentación de niños y niñas en situación

de vulnerabilidad (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, 2020).

En Italia, el gobierno estableció, a través del [decreto n. 18](#) llamado “Cura Italia” del 17 de marzo del 2020, la suspensión en la ejecución de los procedimientos de desalojos de espacios comerciales y habitativos por falta de pago, en un primer momento hasta el 31 de diciembre del 2020 para luego prorrogar la medida hasta el 30 de junio del 2021 a través de la ley número 27 del 24 de abril 2020 que retomó lo previsto por el decreto. A través de una legislación específica, además, se estableció la conformación de un fondo destinado a apoyar a inquilinos morosos que se encuentran en esta situación por haber perdido el trabajo, haber visto reducido su horario e ingreso, haber tenido que interrumpir su actividad profesional por fuerza mayor, haber sufrido grave enfermedad suya o de un familiar que haya reducido de forma significativa los ingresos familiares. Además, se decretó la suspensión del pago de impuestos e hipotecas con el objetivo de aliviar la presión sobre las pequeñas empresas y las familias afectadas por el coronavirus. Por esta razón, el país aprobó una moratoria que

permite congelar el pago de los créditos hipotecarios a las personas que hubiesen perdido sus trabajos, de manera total o definitiva, en el marco de la emergencia sanitaria. En esta medida, la suspensión del pago se contempla hasta por 18 meses y, una vez que éste se reanude, la disposición establece que deberá seguir las mismas condiciones que tenía antes de la moratoria (BBC, 2020). De igual forma, el gobierno destinó recursos financieros para promover el trabajo a distancia, hacer reducciones fiscales y exenciones del pago de las cuotas a la seguridad social, y se proporcionaron bonos a las familias como alternativa a las bajas remuneradas durante el cierre de guarderías (Organización Internacional del Trabajo, 2020).

A su vez, en el Reino Unido el gobierno también reconoció las dificultades inusuales derivadas del brote de COVID-19 y, por ello, además de reducir la tasa de interés, consideró necesario garantizar la protección de los inquilinos (del ámbito privado y social) frente a los desalojos. De esta forma, se aprobó una ley conocida como *Coronavirus Act 2020* que retrasa el posible desalojo de los arrendatarios al establecer un periodo de

notificación necesario para que los propietarios recuperen el uso de sus propiedades. La solicitud de desalojo debe hacerse con un mínimo de tres meses de anticipación; lo cual contrasta con la legislación anterior, en la que no existía el requisito de dar aviso previo a los inquilinos. En otras palabras, la nueva disposición oficial garantiza que los contratos de arrendamiento no se puedan interrumpir por falta de pago del alquiler durante un periodo de tres meses para todos los tipos de arrendatarios (habitacionales y comerciales); sin embargo, al término del periodo, permite recuperar los inmuebles ante la falta de pago (Parlamento del Reino Unido, 2020). De igual forma, los propietarios pueden continuar ejerciendo otros derechos de decomiso (por ejemplo, frente a daños intencionales causados al inmueble por parte de los inquilinos).

En Estados Unidos los *Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades* lograron frenar los desalojos de quienes tenían dificultades para pagar sus rentas, durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre y el 31 de diciembre del 2020, argumentando para ello la necesidad de que las personas afectadas

tuvieran un lugar para refugiarse y así evitar la propagación del coronavirus (Carvajal, 2020). No obstante, esta medida se pensó para beneficiar exclusivamente a los estadounidenses que califiquen como beneficiarios de pago directo según lo establecido por la “Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por Coronavirus” (conocida comúnmente como “Ley CARES”, por sus siglas en inglés) (Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, 2020); es decir, los beneficiarios de esta medida solamente podrán ser personas que ganen menos de 99,000 dólares al año (lo que corresponde aproximadamente a dos millones de pesos mexicanos). Adicionalmente, tendrán que demostrar, por un lado, que han hecho esfuerzos para obtener ayuda del gobierno para pagar su alquiler y, por otro lado, declarar que su incapacidad de pago se debe a las consecuencias ocasionadas por el coronavirus. Se calcula que esta medida protegerá a las personas que viven en alguna de las 43 millones de viviendas de alquiler en los Estados Unidos, independientemente de su lugar de residencia (Gobierno de los Estados Unidos de América, 2020a).

Del mismo modo, las autoridades establecieron una indulgencia hipotecaria para aquellas personas cuyos préstamos están respaldados por el gobierno federal. Los beneficiarios de esta medida pueden posponer o reducir los pagos durante seis meses (con la posibilidad de extenderse durante seis meses más). Además, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) asignó, también mediante la Ley CARES, fondos adicionales para ayudar a los estadounidenses de bajos ingresos que residen en viviendas públicas, y habilitó una página web para ayudar a las personas a encontrar alquileres más baratos cercanos a su domicilio actual (Gobierno de los Estados Unidos de América, 2020b). Adicionalmente, el gobierno de Estados Unidos, mediante un programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ofrece ayuda para el pago de alquiler ante la pérdida de empleo; y extendió hasta el 31 de enero de 2021 la moratoria de desalojo lograda por los Centros para el Control y Prevención de Enfermedades (Gobierno de Estados Unidos, 2020c). Entre otras medidas adoptadas por el gobierno estadounidense, podemos mencionar la creación de los “cheques de

estímulo económico” para las personas que califiquen, como parte de la Ley de Apropriaciones Suplementarias de Respuesta y Alivio del Coronavirus de 2021, por la cantidad de 600 dólares (casi 13,000 pesos mexicanos) (Gobierno de Estados Unidos, 2020c); y la creación de cupones alimentarios y comedores sociales.

Por su parte, al acercarse el término de la moratoria prevista a nivel nacional, en el mes de diciembre del 2020 la ciudad de Nueva York aprobó una ley “anti desalojos” que establece la prohibición de desalojar a los inquilinos durante 60 días. El proyecto, además, protege a algunos pequeños propietarios de la ejecución hipotecaria y renueva automáticamente las exenciones de impuestos para los propietarios de viviendas de edad avanzada o discapacitados.

Asimismo, uno de los primeros actos del nuevo presidente estadounidense, Joe Biden, fue extender la prohibición de desalojos de viviendas hasta el 30 de junio del 2021 para ayudar a los propietarios afectados por la pandemia de coronavirus pues cifras de la Oficina del Censo revelan que casi el 12% de propietarios con hipotecas están retrasados en el pago de las cuotas.

Dicha moratoria había sido establecida en la anterior administración para los desalojos de hipotecas garantizadas por el estado federal y vencía el 31 de marzo. (Associated Press, 2021)

China, Japón, Corea del Sur, Nigeria, Argelia y Sudán

En el caso de China, el gobierno tomó distintas medidas principalmente orientadas a incentivar y retener la confianza empresarial y a proteger a la mayor cantidad posible de empresas. Así, una de las más destacadas fue la inyección de 1.2 billones de yuanes (aproximadamente, 3.9 billones de pesos mexicanos), llevada a cabo por el Banco Popular de China, para paliar el impacto de la pandemia en los mercados y la disminución de las tasas de interés (Martínez, 2020). El gobierno también redujo las cuotas del seguro social y, en algunos casos, exentó a las pequeñas y medianas empresas de dichos pagos, con el fin de que éstas pudiesen retener a sus empleados (KPMG, 2020). El objetivo de dichas medidas

es, mediante el apoyo a las empresas para aumentar su liquidez, evitar quiebras y controlar la inestabilidad en el sistema financiero. De esta manera, se busca estimular la actividad económica para lograr una recuperación rápida (El País, 2020). De igual forma, el gobierno del Partido Comunista Chino decidió apoyar a sus ciudadanos mediante la exención del IVA a distintos servicios a nivel nacional: servicios médicos, de alojamiento, transporte, de entregas urgentes y otros servicios personales (como peluquerías y lavanderías) que, generalmente, estaban sujetos a un impuesto del 6%. La exención no tiene un límite de tiempo, sino que estará vigente hasta que se logre controlar la situación de emergencia sanitaria actual (Lu, 2020). Además, como señala la Organización Internacional del Trabajo (2020), el gobierno ha solicitado que los trabajadores ausentes por enfermedad o aislamiento reciban su salario habitual y, en esta dirección, publicó un comunicado para garantizar que los contratos de los trabajadores migrantes no se rescindan en caso de encontrarse en estas mismas condiciones.

En Japón, el gobierno anunció en abril del 2020 un plan de medidas económicas para afrontar las

dificultades de la emergencia sanitaria: en primer lugar, contempla apoyar a la población mediante un nuevo pago en efectivo de 100 mil yenes a todos los residentes en Japón (aproximadamente, 19,700 mil pesos mexicanos), con subsidios adicionales de 10 mil yenes por hijo (cerca de 1,971 pesos mexicanos). El objetivo de esta medida es estimular el consumo de los ciudadanos para contrarrestar la caída de la demanda e inversión externas (Martínez, 2020). En segundo lugar, se contemplan otros apoyos de carácter financiero para la población: en concreto, préstamos monetarios con interés cero gestionados por las instituciones financieras públicas y privadas. En tercer lugar, el plan refuerza el subsidio estatal destinado a prestaciones laborales (vacaciones, por ejemplo), para garantizar el empleo y evitar despidos masivos ante la falta de recursos por parte de las empresas. En cuarto lugar, el plan gubernamental establece apoyar a las empresas que enfrentan dificultades para mantener sus negocios: por ejemplo, mediante un nuevo pago en efectivo a pequeñas y medianas empresas, así como a empresarios individuales. En quinto lugar, se contemplan otras medidas fiscales como el aplazamiento a gran

escala del pago de impuestos y contribuciones a la seguridad social, y la reducción o exención del impuesto local sobre la propiedad para los activos fijos de las pequeñas y medianas empresas (Gobierno del Estado de Japón, 2020a). De igual forma, el gobierno japonés contempla llevar a cabo un plan nacional para el futuro, mediante los denominados “Fondos de Reserva para la Enfermedad del nuevo Coronavirus”. Entre estas medidas de largo plazo se encuentran distintos apoyos económicos a las empresas japonesas en el extranjero; el desarrollo de un proyecto de emergencia para incentivar la demanda en el extranjero y apoyar la exportación; acelerar la estrategia nacional de innovación ambiental; aumentar la inversión pública para prevenir y mitigar los efectos de desastres naturales, así como acelerar la restauración y la capacidad de resiliencia nacional (Gobierno del Estado de Japón, 2020b).

Por su parte, el Ministerio de Economía y Finanzas de Corea del Sur emitió distintas medidas de apoyo para ayudar a la población (particularmente, destinadas a los sectores vulnerables entre los que destacan familias de bajos ingresos, empleados del sector informal,

trabajadores a tiempo parcial, mujeres y discapacitados y empresas. Con respecto a los apoyos recibidos por la población civil está, en primer lugar, la inversión de 10 billones de wones (cerca de 189 mil millones de pesos) para apoyar la estabilidad del empleo y crear más de 550,000 puestos de trabajo. En segundo lugar, el gobierno redujo las tarifas del seguro social para ayudar a preservar los ingresos de las familias de bajos recursos y de las empresas que enfrentan riesgo de quiebra. En tercer lugar, realizó transferencias monetarias a todos los hogares (por un monto total de 14.3 billones de wones), cuyo monto dependía del número de miembros del hogar: específicamente, se proporcionaron 400,000 wones (7,500 pesos mexicanos, aproximadamente), 600,000 wones (como 11,200 pesos mexicanos), 800,000 wones (como 15,000 pesos mexicanos) y 1 millón de wones (aproximadamente 18,800 pesos mexicanos) a hogares de una sola persona, dos personas, tres personas y cuatro o más personas, respectivamente. Con el objetivo de revitalizar las economías locales mediante la promoción del consumo, los beneficiarios de dichos pagos debían consumir el monto total

antes del 31 de agosto de 2020 en las áreas metropolitanas o provinciales de su residencia (Ministerio de Estrategia y Finanzas de la República de Corea, 2020).

Por otro lado, en el continente africano destacan los esfuerzos del gobierno nigeriano, que, en el marco de la crisis actual, destinó más de 2 billones de nairas (aproximadamente 112 mil millones de pesos mexicanos) para fortalecer su economía y tratar de paliar los impactos negativos del coronavirus y de la caída de los precios del petróleo. Los recursos necesarios se obtuvieron mediante préstamos de organismos financieros internacionales (como el Banco Mundial) y nacionales (específicamente, del Banco Central de Nigeria y del Banco de la Industria); y el ministro de Presupuesto y Planificación Nacional de Nigeria, Clem Agba, señaló que el gobierno destinó aproximadamente casi 3 billones de dólares para ayudar a todos los sectores críticos de la economía. El Banco Central nigeriano también redujo los tipos de interés y facilitó préstamos a los hogares y a las pequeñas y medianas empresas para ayudarles a paliar las dificultades (Instituto del Comercio Exterior del Reino de España, 2020).

En el caso de Argelia, a principios de mayo de este año, el Consejo de Ministros aprobó las siguientes medidas para paliar los efectos económicos de la emergencia sanitaria: en primer lugar, a partir del primero de junio se revalorizó el salario mínimo hasta los 20,000 dinares argelinos (aproximadamente, 3,000 pesos mexicanos); en segundo lugar, se implementó un programa de austeridad destinado a reducir en 50% el presupuesto del funcionamiento del Estado (lo cual comprende gastos institucionales, sin afectar los salarios) (Red de Oficinas Económicas y Comerciales de España en el Exterior, 2020). Solamente los sectores de salud y de educación quedaron al margen de este programa de austeridad (Oaubou, 2020).

Por último, retomamos el caso de Sudáfrica, en donde a principios de abril de este año, su presidente, Cyril Ramaphosa, anunció un plan de apoyo social y económico por la cantidad de 500 mil millones de rands (aproximadamente 693 mil millones de pesos mexicanos) en un paquete de apoyo social y económico. La distribución de la ayuda se contempló a través de subvenciones de casi 30 dólares (cerca de 640 pesos mexicanos) mensuales

para la manutención de hijos y mediante una ayuda gubernamental de 2,100 rands (alrededor de 2,900 pesos mexicanos) durante seis meses. En total, el presidente consideró que su administración destinará cerca del 10% del presupuesto total mencionado anteriormente para estas medidas (lo que, a su vez, representa aproximadamente el 1% del producto interno bruto del país) (Amorós, 2020).

Dificultades de las medidas implementadas

Las medidas oficiales adoptadas en materia de arrendamiento han generado importantes debates en tanto confrontan los intereses del poderoso lobby inmobiliario y su voracidad especulativa y de los propietarios de bienes inmuebles con la necesidad de garantizar a las personas, sobre todo a las más vulnerables, el derecho a una vivienda adecuada reconocido por la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros tratados internacionales (ONU, 2020).

En la mayoría de los ejemplos anteriormente descritos, las medidas oficiales implementadas consistieron en moratorias del pago de alquileres y de préstamos hipotecarios. Como tal, debemos tomar en cuenta que dichas disposiciones fueron implementadas para mitigar, en el corto plazo, la falta de liquidez de los inquilinos. Sin embargo, muchas de las medidas pueden resultar insuficientes si consideramos que los pagos deberán reanudarse a pesar de que las dificultades económicas y el paro laboral continuarán después del vencimiento de los plazos oficiales (los cuales, generalmente, corresponden a los periodos de confinamiento oficial).

En el caso de Brasil, donde la medida de apoyo por parte del gobierno consistió en la implementación de una renta básica, diversos grupos de activistas y de la sociedad civil han llamado la atención sobre la insuficiencia de la medida y la falta de visibilización de los grupos poblacionales más vulnerables y marginados (por ejemplo, las comunidades de afrodescendientes, indígenas y de personas LGBTTTIQ), los cuales carecen de todo acceso a la seguridad social (Amnistía Internacional, 2020). Por ello, organizaciones como Amnistía

Internacional Brasil han exigido al gobierno brasileño formular medidas que atiendan las necesidades y carencias específicas de estas comunidades, en un esfuerzo por paliar las enormes desigualdades que la situación de emergencia sanitaria actual ha agudizado. Muchas otras agrupaciones, además, como es la *União Nacional por Moradia Popular*, están solicitando la extensión del plazo de la renta básica.

En otros casos —específicamente, retomando las medidas de apoyo implementadas por el gobierno francés— la protección que se ha establecido para las empresas contrasta con la ambigüedad en la cual se ha dejado a la población general; pues mientras que los decretos oficiales han contemplado una serie de medidas que van desde la inversión de 300 mil millones de euros (aproximadamente 7.6 billones de pesos mexicanos) para evitar el quiebre de las empresas del país hasta la responsabilidad del Estado para liquidar los créditos solicitados por éstas y la suspensión del pago de impuestos, de alquileres y de las facturas de agua, luz y gas, el gobierno de Emmanuel Macron no especificó si estas medidas se extenderían también para el resto de los ciudadanos (Val, 2020).

Para ayudar a reparar los daños económicos y sociales causados por la pandemia de coronavirus, la Comisión Europea, el Parlamento Europeo y los dirigentes de la Unión Europea (UE) han acordado un [Plan de recuperación para Europa](#) encaminado a salir de la crisis y para intentar sentar las bases para una Europa moderna y más sostenible. El presupuesto a largo plazo de la UE, junto con NextGenerationEU, instrumento temporal concebido para impulsar la recuperación, será el mayor paquete de estímulo jamás financiado a través del presupuesto de la UE. Un total de 1.8 billones de euros (aproximadamente, 45.6 billones de pesos mexicanos) ayudará a reconstruir la Europa posterior al COVID-19. El 17 de diciembre de 2020 se llegó a la última etapa de la adopción del próximo presupuesto a largo plazo, por lo que habrá que esperar los próximos meses para evaluar las medidas propuestas (Comisión Europea, 2021).

En el caso de Japón, Sudáfrica, Corea del Sur las medidas llevadas a cabo por el gobierno han significado aumentar la deuda pública de sus respectivos países, lo cual ha despertado el debate entre distintas administraciones del mundo sobre la conveniencia de adoptar este tipo de medidas.

CUADRO 1. Resumen de las medidas implementadas por distintos países del mundo.

	Suspensión de desalojos por falta de pago	Suspensión del pago de alquiler y/o hipotecas	Moratoria del pago de alquiler y/o hipotecas	Prórrogas u otras negociaciones del contrato de alquiler	Otros apoyos sociales
Alemania	•		•		•
Argelia					•
Argentina	•	•		•	•
Brasil					•
China					•
Colombia	•			•	•
Corea del Sur					•
España			•	•	•
Estados Unidos	•		•		•
Reino Unido				•	•
Italia		•	•		•
Japón					•
México					•
Nigeria					•
Sudáfrica					•

	Medidas específicas sobre arrendamiento	Otro tipo de medidas económicas
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> • Los propietarios no podrían rescindir el contrato de arrendamiento por falta de pago del inquilino, siempre y cuando esto se deba a los efectos de la pandemia. • Moratoria de pago, el cual podrá liquidarse en un periodo de hasta dos años. 	<ul style="list-style-type: none"> • Subsidio de 300 euros por niño para las familias alemanas. • Baja temporal del impuesto al valor agregado, entre otras medidas económicas de apoyo.
Argelia		<ul style="list-style-type: none"> • Revalorización del salario mínimo hasta los 20,000 dinares argelinos. • Exención de los sectores de salud y educación del programa de austeridad implementado por el gobierno nacional.
Argentina	<ul style="list-style-type: none"> • Suspensión de desalojos por falta de pago. • Congelamiento del cobro de alquileres y de los créditos hipotecarios. • Prórroga de contratos de arrendamiento. • Libertad para acordar una forma de pago distinta. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bonos para sectores vulnerables (pensionados, jubilados y trabajadores del sector salud, etc); • Suspensión temporaria del corte de servicios por falta de pago (luz, agua, gas, telefonía fija y móvil, internet y televisión por cable) • Ingreso familiar de emergencia, por 10,000 pesos argentinos.
Brasil		<ul style="list-style-type: none"> • Renta básica de 600 reales para ayudar a la población vulnerable durante los tres meses de confinamiento oficial.

China		<ul style="list-style-type: none"> • Inyección de 1.2 billones de yuanes para paliar el impacto de la pandemia en los mercados. • Disminución de las tasas de interés. • Reducción de las cuotas del seguro social (y exención, en algunos casos). • Exención del IVA a distintos servicios públicos. • Solicitud para que los trabajadores ausentes por enfermedad o aislamiento reciban su salario habitual. • Garantizar que los contratos de los trabajadores migrantes no se rescindan en caso de encontrarse en estas mismas condiciones.
Colombia	<ul style="list-style-type: none"> • Suspensión de los desalojos durante el confinamiento oficial. • Aplazamiento del ajuste anual de los alquileres. • Libertad para llegar a un acuerdo directo sobre el pago del alquiler (en caso de no lograrlo, el inquilino debería pagar la totalidad de sus mensualidades). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingreso Solidario por un monto de 160,000 pesos colombianos mensuales. • Pagos a pacientes de COVID-19 como compensación para que puedan aislarse y mantenerse durante el periodo de enfermedad. • Aumento del 50% del subsidio de nómina para mujeres y trabajadores del sector turístico.
Corea del Sur		<ul style="list-style-type: none"> • Inversión de 10 billones de wones para apoyar la estabilidad del empleo y crear más de 550,000 puestos de trabajo. • Reducción de las tarifas del seguro social. • Pagos monetarios directos a todos los hogares, de entre 400,000 y 1 millón de wones, dependiendo del número de miembros del hogar.

España	<ul style="list-style-type: none"> • Posibilidad de solicitar una moratoria del pago bajo condiciones específicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Expedición de microcréditos para apoyar a los ciudadanos en dificultades en el pago de su alquiler. • Prohibición de cortar la luz, el agua y el gas a hogares vulnerables mientras dure el estado de alarma. • Gasto de 25 millones de euros para el establecimiento de becas-comedor para niños y niñas en situación de vulnerabilidad.
Estados Unidos	<ul style="list-style-type: none"> • Suspensión de desalojos, de septiembre a diciembre, para los beneficiarios del pago directo de la Ley CARES. • Programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para ayudar en el pago de alquiler ante la pérdida de empleo. • Indulgencia hipotecaria durante seis meses para aquellas personas cuyos préstamos están respaldados por el gobierno federal. • Herramientas digitales para ayudar a las personas a encontrar alquileres más baratos cercanos a su domicilio actual. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fondos adicionales para ayudar a los estadounidenses de bajos ingresos que residen en viviendas públicas. • Cheques de estímulo económico” por la cantidad de 600 dólares para las personas que califiquen en el programa. • Establecimiento de comedores sociales y bonos alimenticios.
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> • Extensión por hasta tres meses el período de notificación necesario para que los propietarios puedan recuperar el uso de sus propiedades. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción de las tasas de interés.
Italia	<ul style="list-style-type: none"> • Suspensión en la ejecución de los procedimientos de desalojos de espacios comerciales y habitativos por falta de pago, suspensión del pago de hipotecas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Asignación de recursos financieros para promover el trabajo a distancia. • Reducciones fiscales. • Exenciones del pago de las cuotas a la seguridad social. • Bonos a las familias como alternativa a las bajas remuneradas durante el cierre de guarderías.

Japón	<ul style="list-style-type: none"> • Pago en efectivo de 100 mil yenes a todos los residentes del país. • Préstamos monetarios con interés cero gestionados por las instituciones financieras públicas y privadas. • Refuerzo del subsidio estatal destinado a prestaciones laborales. • Apoyo económico a las pequeñas y medianas empresas. • Aplazamiento del pago de impuestos y contribuciones a la seguridad social.
México	<ul style="list-style-type: none"> • Un millón de créditos a PYMES inscritas en el IMSS. • Licencia remunerada obligatoria a trabajadores mayores de 60 años. • Adelanto de apoyo económico universal para personas adultas mayores y con discapacidad permanente. • Apoyos del Infonavit para acreditados por COVID-19. • Pagos diferidos de hipotecas por algunas instituciones bancarias.
Nigeria	<ul style="list-style-type: none"> • Destino de casi 3 billones de dólares para ayudar a todos los sectores críticos de la economía. • Reducción de los tipos de interés. • Facilitación de préstamos a los hogares y a las pequeñas y medianas empresas.
Sudáfrica	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de apoyo social y económico por la cantidad de 500 mil millones de rands, mediante subvenciones de casi 30 dólares mensuales para la manutención de hijos y un pago gubernamental de 2,100 rands por los próximos seis meses.

III. Contexto nacional.

La desigualdad en materia de asequibilidad de la vivienda y el alquiler en México

Ante la disminución de ingresos y pérdida de empleo de millones de personas debido a la crisis económica y sanitaria, las vulnerabilidades socioeconómicas previas de los hogares se dispararon, lo que tuvo un impacto multiplicador de los efectos negativos de la crisis.

Por lo que tiene que ver con el ámbito de la vivienda, incluso antes del COVID-19 México enfrentaba un problema serio en relación con su asequibilidad ya que los costos a ella relacionados llegaban a comprometer la satisfacción de otros derechos y satisfactores básicos. Según el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU Hábitat), los gastos asociados a la vivienda no deberían superar el 30% del ingreso familiar (ONU Hábitat 2019). Aun así, según datos de Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares de 2018 (ENIGH, 2018), se estima que el decil más pobre de los hogares del país destina alrededor del 61% de su ingreso a la vivienda y sus servicios. La cifra

para los siguientes dos deciles es de 34%, mientras que para el resto no supera el 30%, lo que nos habla de una clara desigualdad.

Aun así, ni el gobierno federal ni el de la Ciudad de México establecieron, hasta ahora, medidas específicas para hacer frente a los desalojos y a la dificultad de pago de los hogares que rentan una vivienda durante la crisis.

A nivel nacional hay 5.2 millones de hogares que pagan alquiler mes con mes, de los cuales, 680 mil se encuentran en la Ciudad de México. En este sentido, 15% de los hogares en México pagan alquiler. Pero este porcentaje promedio esconde diferencias importantes: mientras que en estados del sur como Oaxaca, Yucatán y Campeche el porcentaje es apenas de 7% o menos, este llega a casi uno de cada cuatro hogares en Quintana Roo (31%), Jalisco y Ciudad de México (26%) (ENIGH, 2018). En el mapa siguiente se puede ver el porcentaje de hogares que pagan renta por cada entidad federativa.

Porcentaje de hogares que pagan renta



Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los hogares (ENIGH), 2018.

En los diferentes estados, el porcentaje que el gasto en alquiler representa del total de ingresos de los hogares cambia de forma significativa. Mientras que, en promedio, a nivel nacional, quienes pagan renta dedican 18% de sus ingresos a alquiler, este indicador por estados varía desde el 11% en Coahuila al 22% en la Ciudad de México.

Porcentaje de alquiler sobre ingresos

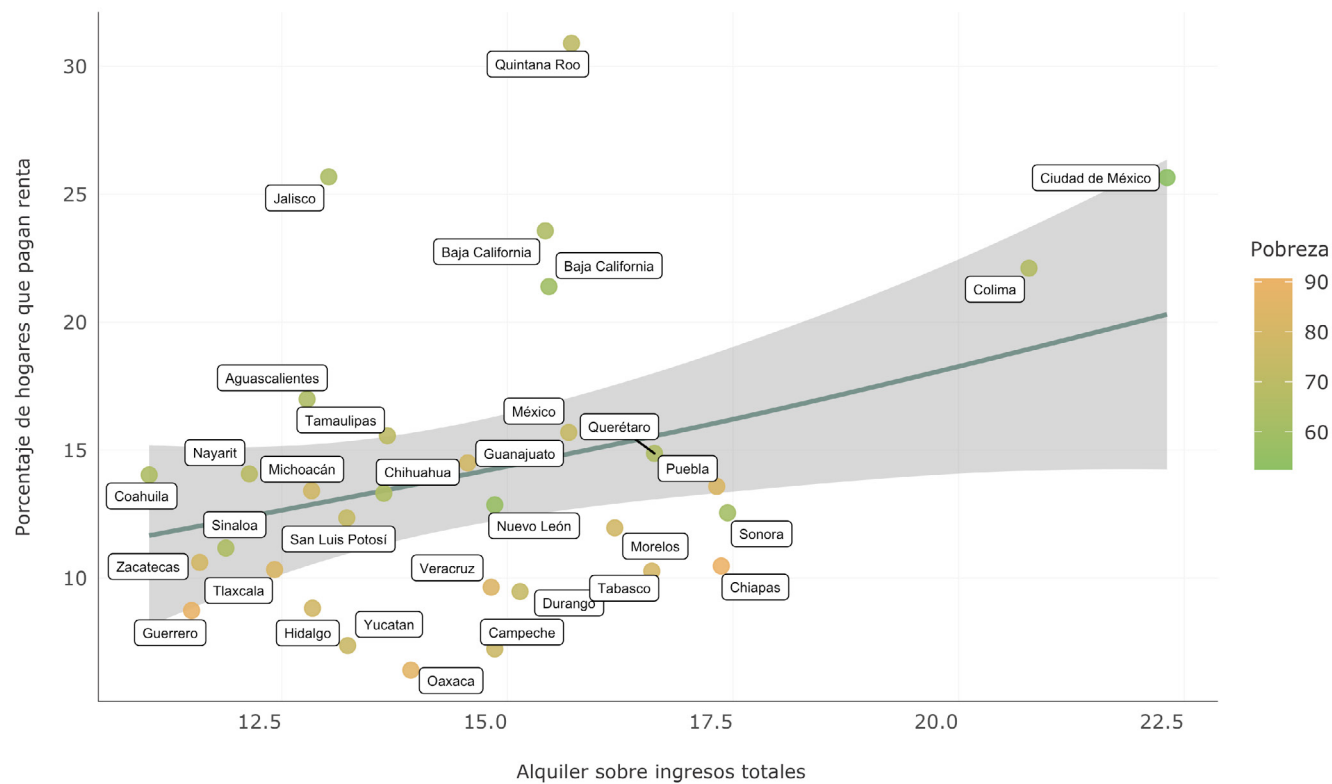


Fuente: Elaboración propia con datos de la ENIGH, 2018.

Como se puede observar en la gráfica siguiente, en cuanto al porcentaje que ocupa el alquiler sobre el total de ingresos, son Ciudad de México y Colima los estados peor posicionados (ambos por encima del 20%), y en ambos estados, al menos uno de cada cinco hogares paga alquiler. Por otro lado, el caso de Quintana Roo es más similar al de Jalisco, pues en ambos se supera el 25% de hogares que pagan renta, aunque ahí es menor el promedio del porcentaje de ingresos que se destina al alquiler.

Situación del alquiler

Según estados y porcentaje de pobreza



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENIGH, 2018.

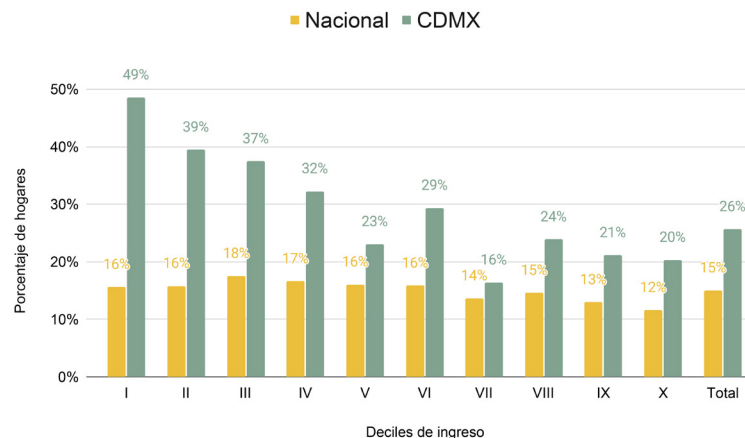
Los sectores que más sufren la desigualdad en materia de renta

Este tipo de indicadores también pueden ser analizados por estrato socioeconómico. En general, mientras se trata de hogares con menores ingresos, aumenta el porcentaje de ellos que pagan alquiler. Así, entre los hogares del decil I (aquellos con menores ingresos) 16% de ellos pagan alquiler a nivel nacional, y 49% en la Ciudad de México. Este porcentaje se reduce ligeramente a nivel nacional (12%) y hasta 20% en Ciudad de México, en cuanto a los integrantes del decil X (el 10% que percibe mayores ingresos). De lo anterior queda claro que la preocupación por pagar el alquiler durante la crisis es claramente un problema mucho mayor para quienes están en estratos sociales bajos.

Esta preocupación se relaciona también con la pérdida o disminución de ingresos durante la crisis económica causada en parte por el cierre de actividades económicas durante la contingencia sanitaria por el COVID-19, lo que claramente ha impactado el poder adquisitivo de los hogares, sus ingresos laborales y su

bienestar en general. Las respuestas a la crisis han incluido desde la disminución de la cantidad y la calidad de los alimentos del hogar, la disminución al máximo posible de gastos en salud y otros rubros como transporte e incluso el cambio de residencia cuando son viviendas rentadas (Jaramillo-Molina, 2020a).

¿Cuántos hogares pagan alquiler?

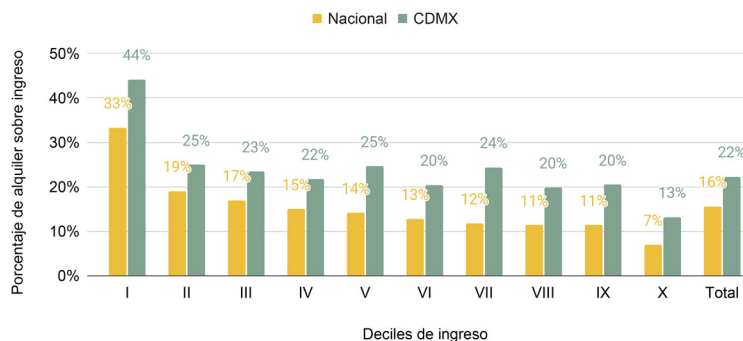


Fuente: Elaboración propia con datos de ENIGH, 2018.

De igual manera, cuando se observa el porcentaje que representa el pago de alquiler sobre el total de ingresos, según deciles, encontramos que mientras que los hogares del decil I (10% con menos ingresos) a nivel nacional destinan 33% de sus ingresos al alquiler, este porcentaje se dispara hasta 44% en la Ciudad de México. De hecho, aún los hogares del decil X de la Ciudad de México destinan 13% de sus ingresos en alquiler, mayor que el 7% a nivel nacional para el mismo decil de ingresos.

¿Cuánto representa el pago de alquiler sobre el total de ingresos?

(para hogares que pagan renta)



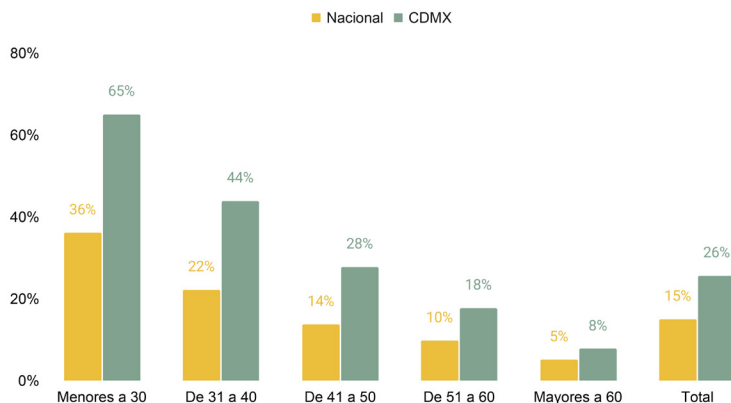
Fuente: Elaboración propia con datos de ENIGH (2018) y EVALÚA CDMX (2018).

Es aquí donde queda clara la desigualdad al momento de rentar en la CDMX: una importante cantidad de hogares se ven obligados a pagar alquiler, especialmente de estratos sociales bajos y a destinar a ello casi la mitad de sus ingresos. El Estado tiene la obligación de corregir esta situación y garantizar así la asequibilidad de la vivienda —componente esencial del derecho a una vivienda adecuada— para toda la población y en especial para la de menores ingresos.

Además de afectar fuertemente a los hogares de ingresos bajos, la desigualdad en el pago de los alquileres es mayor para los hogares encabezados por jóvenes (menores a 30 años) y mujeres. Así pues, el 36% de los hogares con jóvenes en jefatura de hogar a nivel nacional se ven obligados a pagar alquiler. Pero este porcentaje sube hasta 65% para jóvenes en la CDMX. En cambio, entre los hogares encabezados por personas adultas mayores, solo 5% y 8% pagan alquiler, a nivel nacional y CDMX, respectivamente.

Porcentaje de hogares que pagan renta

Según edad del jefe o jefa del hogar



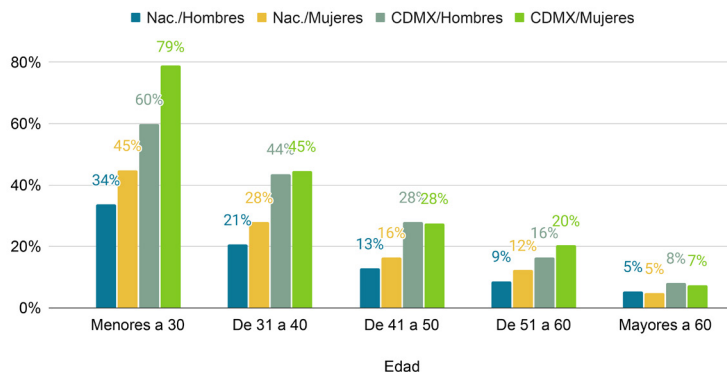
Fuente: Elaboración propia con datos de ENIGH, 2018.

La situación se agrava cuando se considera a los hogares según la jefatura femenina o masculina. Por ejemplo, a nivel nacional, mientras el 34% de los hogares encabezados por hombres jóvenes pagan alquiler, esto sucede hasta con 45% de aquellos con jefatura femenina en el hogar. De igual manera, el porcentaje de hogares que pagan alquiler en la Ciudad de México es de 60%

para aquellos encabezados por hombres, pero aumenta hasta 80% para los encabezados por mujeres. Es decir, 4 de cada 5 mujeres que encabezan un hogar en la Ciudad de México tienen que pagar mes con mes su alquiler. Al observar los distintos rangos de edad, es claro que la mayor diferencia por sexo se encuentra entre los hogares jóvenes.

Porcentaje de hogares que pagan renta

Según sexo y edad del jefe o jefa del hogar



Fuente: Elaboración propia con datos de ENIGH, 2018.

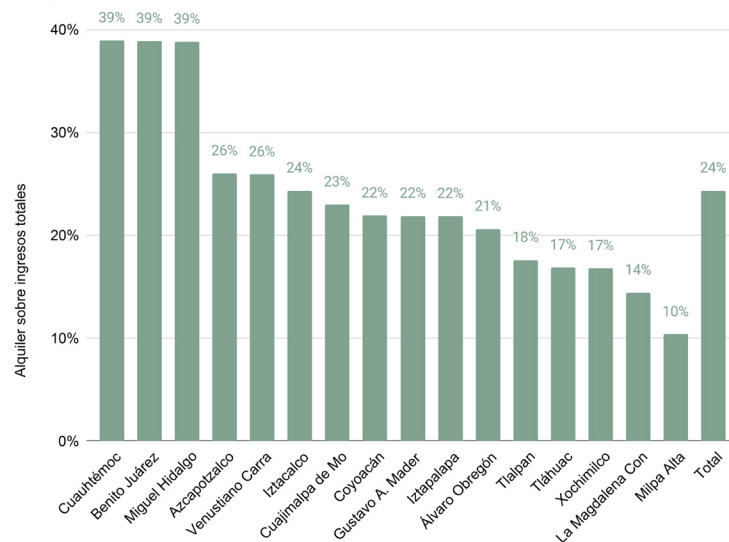
La CDMX

En promedio, la situación es más grave en la Ciudad de México, sin embargo, dadas las diferencias que alberga, es conveniente analizar lo que sucede de manera desagregada. La diferencia más evidente, la territorial, es quizá también la más importante. Empleando datos de la Encuesta Intercensal (EIC) 2015, que tiene una muestra suficientemente amplia como para dar indicadores a nivel alcaldía, se observa que son tres las alcaldías donde 4 de cada 10 hogares pagan alquiler: Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. En cambio, en otras alcaldías como Tlalpan, Tláhuac, Xochimilco, La Magdalena Contreras y Milpa Alta se registra un porcentaje menor al 20%.

Si bien los datos anteriores parecerían mostrar que las territorialidades con mayor pobreza son las que menos recurren a los alquileres, otra conclusión se desprende al analizar los datos según estrato social. De acuerdo con los estratos sociales, el 37% de los hogares en pobreza muy alta en la Ciudad de México pagan alquiler, muy por encima del promedio estatal de 24%, y del 17% de los hogares de estrato alto.

Hogares que pagan alquiler en CDMX

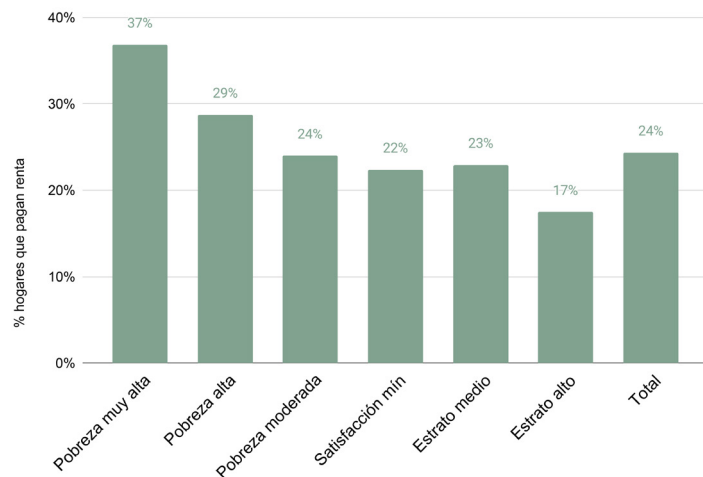
Por alcaldía



Fuente: Elaboración propia con datos de la EIC 2015.

Porcentaje de hogares que pagan renta según estrato social

CDMX, 2015

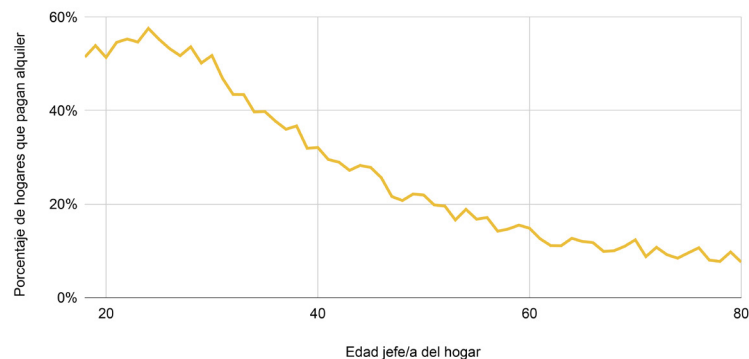


Fuente: Elaboración propia con datos de EIC (2015) y EVALÚA CDMX (2018).

De igual forma, el tamaño de la muestra en la CDMX con la Encuesta Intercensal permite hacer este análisis utilizando la variable de edad de forma continua. Aquí se puede notar claramente como este problema afecta principalmente a las y los jóvenes, y el porcentaje de hogares que pagan alquiler va disminuyendo de forma acelerada, desde casi 60% en la cima de la curva, hasta menos de 10% en la parte más baja.

Relación entre quienes pagan alquiler y edad de jefe/a hogar

CDMX, 2015



Fuente: Elaboración propia con datos de EIC 2015.

También es importante reflexionar si en el contexto de la disminución de ingresos por pérdida de empleos como consecuencia de las medidas preventivas de confinamiento para evitar el contagio del COVID-19, hay ahora más hogares que podrían estar en particular dificultad de pagar la renta de su vivienda. A principios de junio de 2020, el INEGI liberó los resultados de la Encuesta Telefónica de Ocupación y Empleo (ETOE) revelando que para

abril del presente año, las personas ocupadas en el país habían pasado de 55.8 a 43.3 millones, es decir, 12.5 millones empleos menos en sólo un mes, debido a empleos suspendidos, falta de goce de sueldo y de certeza de regresar a trabajar o de mantener el vínculo laboral (Jaramillo-Molina, 2020b).

Aunado a esto hay que considerar que en México la distribución de recursos económicos y de oportunidades es sumamente desigual, y que los efectos de una crisis dependen de la posición en la distribución del ingreso en la que se encuentre cada persona. De acuerdo con los microdatos publicados de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) correspondientes al tercer trimestre de 2020, la más afectada por la presente crisis económica ha sido la población de menores ingresos del país ubicada en el cincuentil uno (cada cincuentil representa a 2% de la población mexicana, en donde el cincuentil uno corresponde al 2% de menores ingresos laborales y el cincuentil 50 representa al 2% de mayores

ingresos laborales del país), como se desprende del cambio porcentual en el ingreso laboral promedio de cada uno de los cincuentiles de distribución nacional del ingreso laboral per cápita del hogar. A partir de ahí se puede afirmar que alrededor de 4 de cada 10 mexicanos y mexicanas vieron caer el ingreso laboral de su hogar en, al menos, 10 % en tan sólo medio año, mientras que la población de mayores ingresos experimentó una caída mucho menor en sus ingresos laborales. (Monroy-Gómez-Franco, 2020).

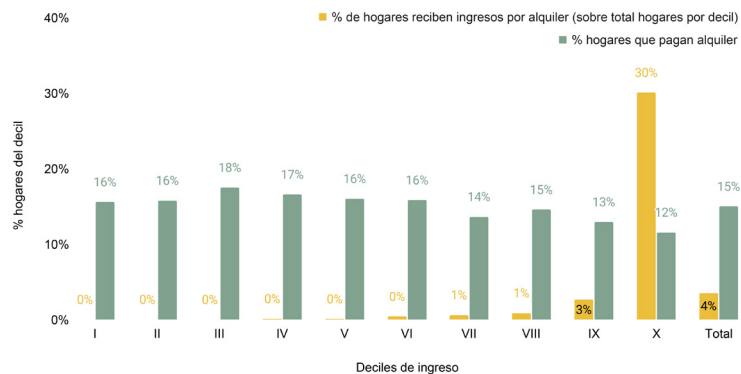
Gracias a estos datos, podríamos concluir que justamente el segmento de población de menores recursos y que ha visto disminuir aún más sus ingresos durante la pandemia por COVID-19, enfrenta seguramente las mayores dificultades para cubrir el pago de alquileres y esto repercute en su derecho a la vivienda adecuada. Por lo anterior, la situación debería ya haber sido atendida por las autoridades considerando que se trata de población vulnerable por razones económicas.

La concentración de las rentas

Hasta el momento hemos analizado únicamente las características de quienes rentan una vivienda y sufren la desigualdad en su asequibilidad. Pero no se ha hablado de quiénes reciben los ingresos por alquileres, es decir, quienes recaudan estas “rentas de propiedad”, elemento de análisis fundamental para entender esta problemática en términos distributivos y de desigualdad.

Así pues, lo primero a destacar es que mientras que entre el 80% más pobre de la población (de los deciles I a VIII) menos de 1% de esos hogares reciben rentas de propiedad por pago de alquiler, este indicador sube hasta 30% en los hogares del decil X. ¿Qué quiere decir esto? Que prácticamente todos los pagos por alquiler son transferencias distributivas regresivas, es decir, es dinero que pasa de los hogares más pobres y se dirige a los hogares más ricos. Claramente, los pagos por alquiler participan en los índices de desigualdad del país.

¿Quiénes pagan alquiler y quiénes se quedan con esos ingresos?

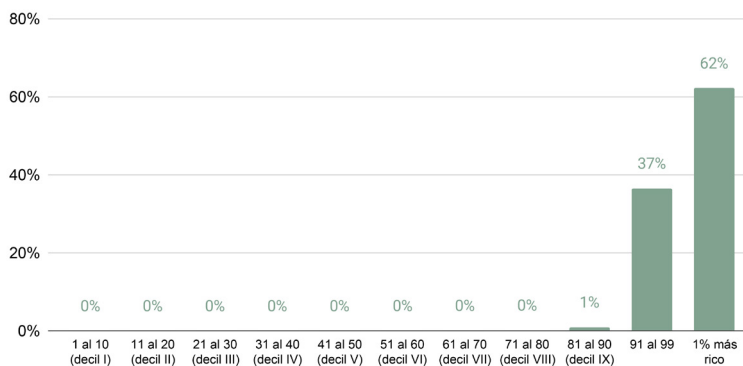


Fuente: Elaboración propia con datos de ENIGH (2018) y EVALÚA CDMX (2018).

Esta distribución desigual de quienes reciben pagos por alquiler se vuelve todavía más extrema cuando se toma en cuenta el monto de lo que se redistribuye vía rentas de propiedad: 99% de los ingresos por alquiler se acumulan en el 10% más rico del país y, de hecho, 62% de estos —es decir 6 de cada 10 pesos— van sólo para el 1% más rico del país.

Distribución de ingresos por alquiler

según deciles de ingreso



Fuente: Elaboración propia con datos de ENIGH (2018) y EVALÚA CDMX (2018).

Por estas razones, diversas políticas implementadas a nivel internacional, como las moratorias temporales o el paro de rentas (que en varias ocasiones establecen su no implementación cuando la detención del flujo del pago de alquileres afectara a hogares que de ellos dependen para satisfacer sus necesidades básicas, como el caso de Argentina) son políticas que benefician a los hogares más pobres y juegan en favor de una mayor igualdad ante el contexto de crisis económica a causa de la pandemia. ■

IV. Resultados:
**Análisis de testimonios de
personas que han tenido
dificultades en el pago del
alquiler a raíz de la pandemia**

La crisis inquilinaria en México¹

La pandemia ha recrudecido el problema del acceso a vivienda adecuada y de los desalojos sobre todo en el México urbano.

Al margen de los números que dan cuenta de las crisis hasta ahora —y de los datos que el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México dará en materia de desalojos para el 2020 y el 2021— desde el Instituto de Estudios contra la Desigualdad en alianza con la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat decidimos recuperar algunos testimonios de personas que han vivido en la incertidumbre de perder la vivienda que habitaban y han tenido que resolver, con los medios a su alcance, dónde y cómo vivir los problemas que esta pandemia ha traído consigo. Lo anterior debido a la ausencia de medidas estatales específicas en la materia. Para poder tener un acercamiento a la realidad

¹ La información aquí vertida puede enriquecerse consultando los [Resultados del sondeo sobre condiciones de vivienda y acceso al agua en la CDMX y su zona metropolitana](#) elaborado por HIC-AL en julio del 2020.

de quienes han tenido complicaciones para acceder o conservar una vivienda digna durante esta crisis, en los meses de septiembre y octubre del 2020 se realizaron algunas convocatorias a compartir testimonios en las redes sociales de *Gatitos contra la desigualdad*². Esta metodología poco usual se justifica por la premura. Se pretendía obtener historias sobre los problemas que los habitantes de centros urbanos enfrentaban para mantener la vivienda de alquiler durante la crisis económica consecuencia de la pandemia y se quería lograr lo anterior en el menor tiempo posible para que el resultado de la investigación pudiera incidir en la política de atención a la crisis.

Se hicieron 5 publicaciones con llamados a compartir sus experiencias en las redes de Gatitos contra la desigualdad el 18 de agosto, 12 de septiembre, 20 de septiembre, 7 de octubre y 26 de octubre (las fechas y vínculos están relacionadas con las publicaciones en Facebook, pero las mismas se presentaron también en Twitter e Instagram).

² <https://www.facebook.com/GatitosVsDesigualdad>, <https://twitter.com/GatitosVsDesig>, <https://www.instagram.com/gatitoscontrala-desigualdad/>.

Se recuperó un total de 78 testimonios de personas que se han enfrentado a complicaciones para conservar su vivienda. De este total, no todos corresponden a lo que buscábamos conocer: algunos de los testimonios refieren dificultades que anteceden a la presente crisis, algunos hacen alusión a problemas para pagar hipotecas y otros a desalojos no relacionados a complicaciones de pago.

Entre las personas que se consideran seguidoras de *Gatitos contra la desigualdad* y pudieron responder a los testimonios predomina la población joven. El 37.7% tiene entre 19 y 25 años de edad, el 25.2% tiene entre 26 y 30 años, el 20.4% tiene entre 31 y 35, el 9.3% tiene de 36 a 40 y el 5.7% tiene 41 años de edad o más. El 52% de la audiencia es femenina y el 44.2 es masculina. El resto prefiere no hablar del tema o se considera como una persona no binaria. El 66.3% tiene estudios de licenciatura, el 27.5 tiene estudios de posgrado y el 6.2% de bachillerato. Este es el sesgo que debe considerarse presente en la recopilación de testimonios.

Las personas que respondieron a las convocatorias lo hicieron por diferentes medios. Algunas comentaron

abiertamente la publicación, otras más enviaron mensajes privados. Algunos de estos mensajes fueron muy cortos, pero interesantes, por lo que les pedimos que llenaran un formulario en línea *Google forms*, para el cual tomamos como insumo una guía de preguntas que fue proporcionada por HIC-AL. A otras personas les pedimos conversar por *WhatsApp* (texto y audios), por llamada telefónica o por videollamada en zoom. La longitud y la profundidad de los testimonios que recibimos mediante esta poco tradicional forma de acceder “al campo” es todo menos uniforme.

Los análisis estadísticos que se realizaron a partir de la ENIGH (2018), la EIC (2015) y EVALÚA CDMX (2018), presentados en la sección anterior *III. El contexto nacional*, hacen constar que quienes acceden en mayor medida a vivienda de alquiler son personas jóvenes, por esta razón, uno de los principales sesgos en la convocatoria para recopilar testimonios no representa un problema, puesto que, a nivel nacional, paga renta por la vivienda el 43% de los hogares compuestos por miembros más jóvenes (menores de 21 años de edad) y el 36% de los hogares compuestos por miembros de 21

a 30 años. En la Ciudad de México el porcentaje de los hogares jóvenes que paga renta es mayor. El 63% de los hogares compuestos por miembros menores de 21 años y el 65% de los hogares compuestos por miembros de 21 a 30 años. En la capital del país el porcentaje de los hogares compuestos por miembros de 31 a 40 años de edad que pagan renta es de 44%, superior al equivalente a nivel nacional.

Estado ausente

Los testimonios que se recuperaron dan cuenta de la ausencia del Estado en lo relativo a las relaciones entre arrendatarios y arrendadores. Quienes alquilan vivienda dependen prácticamente de la buena voluntad de quienes arriendan, o al menos eso parecería.

Mientras que en Argentina se decretó la suspensión de desalojos entre marzo del 2020 y enero del 2021 por falta de pago y el congelamiento del cobro de alquileres y de créditos hipotecarios vencidos (Valladares, 2020), en México hasta ahora no se ha logrado ninguna

medida específica sobre esta temática, si bien ha habido en la Ciudad de México un largo cabildeo en la materia por parte de diferentes grupos de la sociedad civil, entre los cuales destacan HIC-AL, el Movimiento Urbano Popular, la Red de Desalojos, la 06600 Plataforma y Observatorio de la Colonia Juárez apoyados por un importante número de activistas y académicos/as.

Las personas que nos compartieron sus testimonios dan cuenta de la libertad de acción que en este sentido tienen quienes ofrecen vivienda en arrendamiento debido a la ausencia de una legislación inquilinaria específica en la mayoría de las entidades federativas, lo que deja la regulación de esta relación a pocos artículos de los códigos civiles que, en su mayoría, no garantizan un equilibrio entre arrendador y arrendatario. La ausencia de una legislación de emergencia o de un decreto para enfrentar la problemática durante la pandemia no ayuda a cambiar esta situación. Así como hubo personas arrendadoras que ofrecieron descuentos a sus inquilinos, hubo otras que solicitaron aumentos o la entrega de un nuevo depósito durante la pandemia. También hubo quienes aplazaron el pago de la reducción que se

hiciera en el monto de la renta hasta que se regularizara la situación.

Entre quienes tuvieron la suerte de que les redujeran el monto de la renta estuvo el caso de Mariana (Mérida, Yucatán) quien nos relató:³

Por la pandemia a mi pareja le redujeron horas de trabajo y por consiguiente el sueldo, y por mi parte terminé mi periodo laboral en junio y hasta ahora no tengo ingresos fijos. Hablamos con el dueño al inicio de la pandemia y fue muy comprensivo y además que igual perdió su empleo, se redujo la renta, con el acuerdo de que cuando los ingresos se normalicen poco a poco se irá pagando lo que debemos.

También accedieron a una reducción en el monto de la renta Valeria (León, Guanajuato), Tadeo (CDMX), Iliana (CDMX), Montserrat (CDMX), Javier (Mérida, Yucatán), Úrsula (CDMX), y Eliud (N/A). Artemisa (CDMX)_nos

³ Para proteger la identidad de nuestras y nuestros informantes hemos optado por asignarles seudónimos.

compartió que ofrece en arrendamiento dos departamentos y redujo en 40% el monto del alquiler a sus inquilinos. A pesar de estos descuentos, para Tadeo y para Montserrat resultó imposible seguir pagando. Eliud (N/A) no sabe cuánto tiempo más pueda hacerlo si no consigue pronto un empleo. Las opciones para resolver estas situaciones quedan al amparo de las redes de apoyo que tenga cada persona. Tadeo (CDMX) decidió volver a vivir con sus padres, sin mudarse de ciudad, en tanto se resuelve la situación. Por otro lado, Montserrat (CDMX) tuvo que dejar la vivienda que rentaba y volver a una ciudad de la que había escapado porque, después de denunciar el acoso que sufrió por parte de un profesor universitario, tuvo que enfrentar la violencia de parte de la universidad y de los medios masivos de comunicación locales, que la expusieron. Se siente en riesgo en el lugar al que tuvo que volver por estas circunstancias:

Expusieron mis datos personales y mis fotografías en televisión abierta y tuve que poner una denuncia ante la CONAPRED. Prácticamente, mi solución

a eso ha sido huir de aquí [...] porque no me siento segura en varios aspectos, como mi integridad física, académica y hasta laboral.

A diferencia de este primer grupo de testimonios de quienes enfrentaron complicaciones aun cuando los arrendadores tuvieron algunas consideraciones, otras personas se enfrentaron a propietarios abusivos que decidieron aumentar la renta, a veces, aprovechando las renovaciones de contrato, como fue el caso de Alicia (N/A), Karen (CDMX) y de una amiga de Andrés (testimonio indirecto de CDMX). Otro testimonio nos compartió que además de que se le aumentara el monto de la renta se le pidió nuevamente un depósito (Ivonne, CDMX).

Entre quienes compartieron sus testimonios con nosotros también hubo algunas personas a las que, si bien no les disminuyeron el monto del alquiler, al menos no les presionaron para cubrir adeudos, como fue el caso de Nidia (CDMX), Cristina (CDMX), María (CDMX), Hilda (CDMX) y Ariadna (CDMX). Este gesto de sus arrendadores solo les dio tranquilidad momentánea ya que

depende únicamente de lo que ellos decidan sin que se haya expedido una normatividad específica sobre el tema del arriendo en el marco de la pandemia, por lo que viven este proceso con mucha incertidumbre sobre cómo será su situación en los siguientes meses. También el casero de Zaida (CDMX) fue comprensivo, pero ella decidió dejar el departamento ante la incertidumbre, al saber que otra de las inquilinas de su casero llevaba más de un año sin pagar por ser una persona adulta mayor sin lugar a donde ir.

En otros casos, los testimonios de personas que habitan en una vivienda de alquiler revelan que pidieron apoyo a las o los arrendadores, pero se mostraron inaccesibles, como nos compartió Chava (N/A): “A mí me sacaron de donde rentaba pedí apoyo a la arrendadora y no quiso”. Finalmente, de entre quienes se vieron en la necesidad de dejar el lugar en el que vivían, algunas personas tuvieron que pagar penalidades por terminar el contrato anticipadamente como Liliana (N/A), y otras, una cuota destinada a pagar el cambio de contrato en el SAT de 600 pesos, como Lilia (N/A) y Lucía (N/A).

Redes de apoyo: redes familiares y socioafectivas

La ausencia del Estado que no ha legislado ni adoptado medidas sobre la temática inquilinaria durante la pandemia, provoca que las personas dependan casi únicamente de sus redes de apoyo para resolver los problemas que enfrentan. El presidente Andrés Manuel López Obrador ha hecho alusión a la importancia de las redes familiares cuando se ha referido al cuidado de las personas adultas mayores “A veces no gusta mucho porque, también con razón, se quiere cambiar el rol de las mujeres y eso es una de las causas, es una de las causas justas del feminismo, pero la tradición en México es que las hijas son las que más cuidan a los padres, nosotros los hombres somos más desprendidos” (Morales, 2020). Así como se ha planteado que los trabajos de cuidados queden, por tradición, a cargo de las mujeres, en lugar de reconocer y destinar políticas para socializarlos, en el tema de acceso a una vivienda digna, el gobierno federal espera que las redes familiares de las personas les permitan salir adelante frente a la crisis.

Relatábamos ya el caso de Tadeo (CDMX) y vendrá el de Zaida (CDMX) que decidieron volver a vivir con sus padres. Así hubo muchos otros casos en los cuales las personas decidieron volver, a veces, con todo y pareja, hijos, mascotas, a cohabitar con otras familias sin espacio suficiente, sin privacidad, en fin, sin acceso a una vivienda adecuada, y sin las características que harían de este proceso una experiencia deseable.

Hubo quienes tuvieron que cambiar de ciudad, como Montserrat (CDMX) de quien ya hablamos; otras personas permanecen en la misma zona metropolitana. Quienes no tenían una buena relación con sus padres, en ocasiones se alojaron con amigos que tenían la posibilidad de hospedarles sin pagar arrendamiento. Las experiencias que nos han compartido han sido muy variadas en este sentido.

Quizá el escenario que represente menores incomodidades para quienes ofrecieron sus testimonios sea el de quienes tuvieron la posibilidad de volver al hogar de sus padres viviendo en la misma ciudad.

Este es el caso de Estela (CDMX), quien trabajaba en una empresa que proveía servicios de audio para

eventos (DJ). Al comenzar la pandemia dejó de haber eventos y ella, que recibía un sueldo más comisiones por eventos, tendría que prescindir de ellas hasta que se reactivaran los eventos sociales. Ante tal situación se vio en dificultad para seguir pagando el alquiler:

Seguí buscando opciones pero la verdad es que algo de tres mil o menos implica o compartir baño, o baños sin regaderas y con el tema que muchos contratos son por un año, porque dije podría vivir así medio año pero aparte de que piden depósito, renta y muchas veces una póliza los contratos por año te amarran a vivir en un lugar poco agradable mucho tiempo, y es que en principio había muchas opciones pero como los que vivían en colonias más céntricas se fueron para lugares más alejados o populares los caseros vieron oportunidad y empezaron a subir sus rentas, porque esa gente estaba acostumbrada a pagar de 10 hasta quince mil y en Azcapo encuentran depas de cinco —ocho mil lo pagaban sin reclamar. Entonces dije si no estoy yendo a la oficina, pues mejor regreso al estado de México con mi

mamá y no pago renta ni voy a compartir depa con cuatro personas más.

Entre quienes relataron una situación similar, pero con menos detalles estuvieron Paola (CDMX), Tobías (N/A) y Jonathan (N/A). Ese mismo escenario, pero con mayores complicaciones, es el que nos compartió Zaida (CDMX). Ella renunció a su empleo por desacuerdos con la forma de trabajar de sus empleadores justo antes de la pandemia y después le tomó mucho tiempo conseguir trabajo. Zaida decidió volver a vivir con su familia de origen, pero esto no sucedió sin complicaciones:

Mi mamá vive en Azcapotzalco en México, yo vivía en la alcaldía Cuauhtémoc, en la Buenos Aires, tampoco era un espacio tan amplio, era una zona de riesgo y era lo que en ese momento yo me podía costear y estaba bien en términos generales y pues ya hablo con mi mamá en junio y le digo pues ya, “sigo sin encontrar trabajo, ¿puedo volver a la casa?” y me dice “sí pues ya te habías tardado, no sé por qué seguiste endeudándote”.

Yo todavía tenía la esperanza de poder encontrar algo y seguir sosteniendo pues el estilo de vida que tenía, de mi espacio, de hacer mis actividades [...] Aquí a donde yo llego mi mamá también renta. Nosotros somos una familia que históricamente ha tenido que estar pagando alquiler porque pues sí venimos como de un proceso de la precariedad económica en el cual pues no se ha podido generar pues la manera para tener un espacio propio. Es super rudo porque desde que yo tengo memoria pues siempre hemos rentado ¿no? y espacios muy pequeños, de vivir en hacinamiento desde siempre y entonces regresar a esa dinámica también. Porque también le dije a mi mamá: “¿oye me vas a recibir con la gatita?” Así yo sí sentía mi corazón, ahí sí. Ahí ¿sabes? fue cuando dije esto está muy mal. Si tenía yo como la sensación de que me dijera no. Le dije “dime si no para saber si la doy en adopción”. Y me dijo “no pues tráetela”. [...] Literal vivimos en una habitación en la cual dormimos cuatro personas, mi hermano duerme en el sillón. Él me dice “bueno pues quédate”. Me cede su cama y él se queda en

el sillón. Es el cuarto la sala, la cocina y el baño, un perro y una gata. También me cede su espacio del ropero, y justo eso para mí también es incómodo: vienes a romper un poco también ciertas dinámicas y yo ya viví esa parte de ser consciente de las implicaciones del hacinamiento.

En los escenarios en que podrían esperarse más complicaciones tenemos pocos testimonios. Tenemos, por ejemplo, el de Amaya (CDMX) que nos relata la historia de su amiga que tuvo que volver con su hija de 9 años a la casa de sus padres, donde también vive su hermana y sus dos sobrinos en una situación de hacinamiento especialmente complicada si se piensa lo que implica hoy el modelo de educación a distancia. Xóchitl (N/A) solamente nos compartió la versión abreviada de su proceso “Me tuve que mudar a casa de mis papás, con todo y pareja y perro, por despido y recorte de sueldo”. Para Regina (Guadalajara) el escenario es complicado puesto que su familia (ella, su hermano, su mamá y la pareja de su mamá) tuvieron que mudarse a casa de la suegra de su mamá por una renta menor, en una zona

menos céntrica de la Zona Metropolitana de Guadalajara. Cuenta también que ella y su hermano “iban y venían” a la casa de su mamá anteriormente en sucesivos intentos de independizarse.

Muchas de las personas que compartieron con nosotros sus testimonios tuvieron que migrar de ciudad; muchas de ellas de la Ciudad de México a sus ciudades de origen, pero también de otras capitales de estados a sus municipios de origen. Especialmente en la Ciudad de México parecería que las deseconomías de aglomeración (cuando las externalidades negativas superan a las positivas) están superando a las ventajas de la urbanización. También nos han compartido experiencias así que anteceden a la pandemia.

Entre quienes tuvieron que migrar hay quienes no dieron mucha más información al respecto, como Axel, quien migró de CDMX a San Luis Potosí; Sandra, quien migró de la CDMX a Quintana Roo; la chica con quien compartía departamento Belinda en CDMX, que tuvo que migrar a la casa de su familia en Guadalajara, pero tuvo que dar en adopción a su gato y deshacerse de sus pertenencias; Jacinta y su mamá también decidieron

migrar de la CDMX para acceder a rentas menos altas; Linda migró de CDMX a Oaxaca, donde vive su familia:

He vivido 14 años en Ciudad de México y he pasado por malas rachas, pero esta vez ha sido muy difícil. Pienso volver en cuanto haya proyectos presenciales, mientras voy a seguir en Oaxaca capital hasta febrero. No hablé con mi casera (para negociar), sólo le dije que me iba porque ya no podía seguir pagando ni podía renovar contrato.

También Florencia migró a Oaxaca, de donde es originaria. Dariana tuvo que migrar de CDMX a Cuernavaca, a casa de su suegra, porque la despidieron de su trabajo en abril; Fernanda y las dos amigas con quienes cohabitaba migraron de Querétaro a sus ciudades natales.

De los casos de personas que se vieron en la necesidad de migrar destacamos el de Marisa (CDMX) y Melanie (Querétaro), quienes por distintas razones no pudieron ir a vivir con sus familias de origen. Melanie (Querétaro), porque su mamá ya no tenía espacio para que ella y sus mascotas pudieran vivir ahí, por lo que la

recibió una vecina temporalmente y ahora tiene qué pensar cómo resolver su situación. Marisa migró de CDMX a Oaxaca, pero no tenía muy buena relación con su papá, por lo que se está quedando en un espacio que le prestó un amigo. En su trabajo le dijeron que no iban a poder continuar con el proyecto en el que ella estaba colaborando:

Me avisaron de un día para otro entonces solamente me dieron esa quincena y una liquidación como de 500 pesos. Entonces pues la verdad solo tuve para pagar ese mes de renta y comencé a empacar mis cosas, entonces yo me vine para Oaxaca otra vez, porque la verdad, aunque estuve todo un mes aplicando o tratando de conseguir un seguro de desempleo, aunque sea solo para pagar mi renta, la verdad es que fue imposible.

Ella planeaba entrar a la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) en la Ciudad de México y ahora tiene que esperar, ahorrar, conseguir un trabajo y volver a intentar migrar y conseguir la admisión a la universidad.

También hubo quienes migraron para poder acceder a alquileres más accesibles, como Nalia (CDMX).

En las ciudades que se caracterizan por recibir migración estudiantil, el tema del alojamiento es un juego de especulación. Muchos estudiantes siguen pagando el total o una fracción del arrendamiento para conservar el lugar esperando que se reanuden pronto las actividades presenciales, y las universidades ofrecen poca claridad al respecto.

En esta situación están algunas personas que nos compartieron su experiencia: Valeria (León, Guanajuato), Julián (CDMX), Pamela (CDMX), y otras personas nos dijeron que tenían amigos en esa situación, o que tuvieron que pagar por un tiempo mientras fueron a recoger sus pertenencias.

En primera persona

Independientemente de las circunstancias particulares de cada caso, predomina la incertidumbre entre las

personas que se han visto afectadas en sus ingresos por la contingencia sanitaria y que habitan o habitaban una vivienda de alquiler. Desiré (N/A), por ejemplo, nos cuenta que una amiga suya perdió su casa y ella tiene miedo de perderla pronto. Quienes tienen adeudos y sus arrendadoras o arrendadores han sido comprensivos viven en angustia constante de cuánto tiempo más pasará antes de que sus ingresos se normalicen y cuánto tiempo más serán pacientes los propietarios de los lugares en los que viven, porque no hay ninguna ley o decreto que les impida desalojarlos.

Quienes han narrado la experiencia de volver a casa de sus padres y se tomaron el tiempo de compararnos sus testimonios en extenso, nos hacen saber que la decisión no fue del todo fácil. Fabiola (CDMX) cuenta cómo le costaba decirle a sus padres que graduada de Economía con doble titulación de la Universidad de Guanajuato y del ITAM se veía imposibilitada para salir adelante y pagar la renta y tener que pedirles permiso de ir a su casa con su pareja por un tiempo. Dice que al final comprendieron que son otros tiempos, que no es que “no le echara ganas”.

Esta sensación de derrota, el intento “fallido” de emanciparse, provoca heridas profundas. Zaida (CDMX) lo resume así: “y que quizá muchas veces no alcanza el deseo. Y que muchas veces ese deseo se vuelve en esta parte tormentosa”.

Finalmente hay un tema que también surgió en algunas de las entrevistas: la vergüenza.

Fabiola (CDMX) cuenta que el casero no había hecho los arreglos necesarios al boiler por lo que tenía que acarrear agua para poderse bañar y eran cosas que no podía decir en su trabajo en Santa Fe, donde le exigían presentarse con cierto tipo de arreglo personal.

Zaida, explica esto de forma magistral:

Y tocas justo algo bien fuerte pero bien cierto, cómo se nos interioriza esa vergüenza. Yo, por ejemplo, aquí igual te comparto: pues no sé desde hace cuánto tiempo que el boiler se descompuso y el casero nunca hizo nada y pues nos bañamos con cubeta, ¿no? Entonces cuando volví sí sentí así bien feo, pero justo son como esas pequeñas cosas que me hicieron abrazar eso porque

realmente nunca he salido de este contexto, ¿no? También como decir pues no te engañes, ¿no? Como quizá te fuiste a unas condiciones no tan precarias, pero tu realidad sigue siendo la misma y luchar contra esas vergüenzas que no tendríamos por qué sentir las y que se tendrían que volver en exigencias, pero justo el que nos hagan sentir avergonzados de nuestros procesos o de nuestra existencia tiene que ver con que nos quedemos callados y calladas estas cosas, que totalmente se vuelven en “lo personal es político”.

Nos quedamos con su reflexión de no tener por qué andar por la vida avergonzados de nuestra existencia. Lo personal es político y la vivienda digna, con acceso a servicios, es un derecho. ■

V. Comentarios finales y recomendaciones

Al menos la cuarta parte de los hogares en la Ciudad de México alquila vivienda (Sobrin, 2020) y las condiciones en las que lo hace en un escenario de crisis económica mundial son importantes para uno de cada cinco hogares y quizá para otros tantos que habitan viviendas bajo alguna otra forma de no propiedad. Este tema merece la atención pública. Las características de muchos hogares que rentan, además, son las de quienes en menor medida han sido atendidos por programas sociales del gobierno (Sobrin, 2020). Aun así, la jefa de gobierno de la Ciudad de México declaró en octubre del 2020 que no habría apoyos para renta ya que después de haber hecho un estudio, cuyo contenido no fue dado a conocer, consideraban que la situación “no era grave”. Y si bien en febrero 2021 Claudia Sheinbaum abordó nuevamente el tema declarando que habrá apoyo a renta, minimizó el problema de los desalojos por estar cerrados los tribunales hasta el 22 de ese mes.

Con el análisis de datos y los testimonios que presentamos, nos atrevemos a disentir. Muchas personas, varias de ellas jóvenes, se encuentran hoy imposibilitadas

a seguir estudiando, sobre todo en la capital del país, a mantener su trabajo, a concretar sus aspiraciones o incluso a mantener una vida digna porque no pudieron seguir pagando el alquiler de la vivienda que habitaban o sufrieron desalojo en plena pandemia (La Jornada, 2021).

En los años cuarenta del xx siglo se emitieron decretos sobre temas inquilinarios cuyo espíritu podría retomarse, cuidando de no repetir los errores del pasado y buscando así paliar los efectos que el COVID-19 está teniendo en un derecho central para enfrentar la pandemia como es el derecho a una vivienda adecuada. También sería relevante trabajar en una legislación específica en materia inquilinaria para la Ciudad de México y otros estados que permita precisar y equilibrar los derechos de arrendadores y arrendatarios retomando incluso la idea de que esta relación —como sucedía ya en el pasado— pueda entenderse como de utilidad pública y no como una relación cualquiera entre privados.

No puede desestimarse a más de 26% de los hogares en la Ciudad de México que rentan vivienda (porcentaje que podría ser mucho mayor conforme ya nos han alertado diferentes especialistas) y considerarlos como

no relevantes o no ver la relación entre la pérdida de empleo que ha impactado con mayor fuerza a la población de menores recursos, y la incapacidad de pago de los alquileres ya que los sectores del decil uno son los que más rentan y los que mayor porcentaje de su salario destinan para ello.

Es vital para muchos hogares que haya una determinación de las autoridades competentes destinada a evitar, por un lado, los aumentos del alquiler por la contingencia y la interrupción de los contratos de arrendamiento mientras dure la pandemia, y, por el otro la realización de los desalojos, al menos mientras dure la crisis sanitaria, económica y social y con especial énfasis en los hogares vulnerables. El Estado no debería brillar por su ausencia en este importante asunto, sino que debería cumplir con su obligación constitucional de respetar, promover y garantizar el derecho humano a una vivienda adecuada y de prevenir, investigar y sancionar sus violaciones. ■

Referencias bibliográficas

- Alvarado, R. G. (2020, octubre 21). Descarta Sheinbaum apoyos para pago de renta por crisis. La Jornada. <https://www.jornada.com.mx/ultimas/capital/2020/10/21/no-podemos-apoyar-a-pagar-la-renta-por-crisis-del-covid-sheinbaum-8106.html>
- Amnistía Internacional. (2020). Brasil: En su respuesta a la COVID-19, las autoridades deben garantizar acceso adecuado a atención médica a grupos marginados. <https://www.amnesty.org/es/latest/news/2020/05/brazil-covid19-authorities-must-ensure-access-healthcare/>.
- Amorós, A. (2020, abril 22). Sudáfrica anuncia un paquete de apoyo social y económico sin precedentes contra el coronavirus. https://www.abc.es/internacional/abci-sudafrica-anuncia-paquete-apoyo-social-y-economico-sin-precedentes-202004221224_noticia.html?ref=https:%2F%2Fwww.google.com%2F.
- Associated Press (2021). "Biden extiende ayuda a propietarios de viviendas morosos." Chicago Tribune, 16 de febrero 2021. <https://www.chicagotribune.com/espanol/coronavirus/sns-es-biden-extiende-ayuda-a-propietarios-de-viviendas-morosos-20210216-uapsba4kprdrdejsqce75h35m4-story.html>

- Azueta, A. (1989). *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*. El Colegio de México.
- BBC (2020, marzo 16). Coronavirus: 5 medidas económicas sin precedentes que han tomado algunos países para ayudar a las personas a enfrentar la pandemia. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-51859984>.
- Benites, A y Betim, F. (2020, abril 30). El Senado de Brasil aprueba una renta básica para los más pobres por la crisis del coronavirus. El País. <https://elpais.com/sociedad/2020-03-31/el-senado-de-brasil-aprueba-una-renta-basica-para-los-mas-pobres-por-la-crisis-del-coronavirus.html>.
- Carvajal, Nikki. (2 de septiembre del 2020). “Los CDC amplían las protecciones contra el desalojo en medio de la pandemia”. CNN. Disponible en: <https://cnnespanol.cnn.com/2020/09/02/los-cdc-amplian-las-protecciones-contra-el-desalojo-en-medio-de-la-pandemia/>.
- Comisión Europea (2021). Plan de recuperación para Europa. https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_es
- Coulomb, R. (2010). Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda. En G. Garza y M. Schteingart. Desarrollo urbano y regional (pp. 551-584) El Colegio de México. (Los grandes problemas de México; v. 2). <https://2010.colmex.mx/16tomos/II.pdf>
- Cuenca, A. (12 de febrero de 2021). Portal Capital CDMX. <https://capital-cdmx.org/nota-Habra-ayuda-para-quienes-pagan-vivienda-en-renta--asegura-Sheinbaum--Evita-pronunciarse-sobre-moratoria202112251>
- Deloitte. Payment of rent in times of the COVID-19 Pandemic. <https://www2.deloitte.com/dl/en/pages/legal/articles/mietzahlungen-covid-19.html>.
- Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América. (2020). “The CARES Act Provides Assistance to Workers and their Families”. <https://home.treasury.gov/policy-issues/cares/assistance-for-american-workers-and-families>.
- El Economista. (2020). Gobierno de Alemania aprueba plan para reactivar su economía tras la pandemia de Covid-19. <https://www.eleconomista.com.mx/economia/Gobierno-de-Alemania-aprueba-plan-para-reactivar-su-economia-tras-la-pandemia-de-Covid-19-20200603-0082.html>.
- El País. (2020, abril 5). La receta china para curar su economía del Covid-19. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/04/03/economia/1585934542_840194.html
- Encuesta Intercensal (EIC) (2015). Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/>

Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) (2018). Nueva serie. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>

Equide. (2020, octubre). Resultados de la “Encuesta de Seguimiento de los Efectos del COVID-19 en el Bienestar de los Hogares Mexicanos.” Equide Instituto de Investigaciones Para El Desarrollo Con Equidad. <https://equide.org/wp-content/uploads/2020/12/Comunicado-ENCOVID-abril-octubre-2020-final.pdf>

EVALÚA CDMX (2018). Medición de la Pobreza y la Desigualdad en la Ciudad de México (MMIP) Periodo 2012-2018. EVALÚA CDMX. <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/principales-atribuciones/medicion-de-la-pobreza-y-desigualdad>

Galarraga, N. (2020, abril 2). Brasil aprueba una renta básica para 60 millones de trabajadores informales durante tres meses. El País. <https://elpais.com/economia/2020-04-02/brasil-aprueba-una-renta-basica-para-60-millones-de-trabajadores-informales-durante-tres-meses.html>.

Gobierno de Colombia. (2020). Acciones tomadas por el gobierno. Economía. <https://coronaviruscolombia.gov.co/Covid19/acciones/acciones-de-economia.html>.

Gobierno del Estado de Japón. (2020a, abril 7).

Emergency Economic Measures to Cope with COVID-19. https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/2020/20200420_economic_measures.pdf

Gobierno del Estado de Japón. (2020b, abril 22).

“Emergency Economic Measures to Cope with the Novel Coronavirus (COVID-19)”. https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/2020/20200420_economic_measures_all.pdf

Gobierno de los Estados Unidos de América. (2020a). “Finding the Right Help During the COVID-19 (coronavirus) Outbreak”. <https://www.benefits.gov/news/article/402>

Gobierno de los Estados Unidos de América. (2020b). “Government Response to Coronavirus, COVID-19. Top U.S. Government Websites for COVID-19 Information”. <https://www.usa.gov/coronavirus>

Gobierno de los Estados Unidos de América. (2020c). Asistencia financiera para comida, vivienda y pago de facturas. <https://www.usa.gov/espanol/asistencia-financiera-desastres>

Gobierno del Reino de España. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>.

Instituto del Comercio Exterior del Reino de España. (2020, mayo 18). Ante el COVID-19, el Gobierno nigeriano planea destinar más de 4.700 millones de euros a fortalecer su economía. <https://www.icex.es/icex/es/Navegacion-zona-contacto/revista-el-exportador/noticias/NEW2020852334.html>.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Medidas de protección COVID-19. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/tengo-un-credito/medidas_proteccion_covid!/ut/p/z1/jZDNCoJQEEafxYXLnLIWcmtnUVpEGCHabELDroJ6wyzp7TNbBfkzuxnOGWY-IPCB8uCZiKBMZB6kdX8i42xYiPZYwvbccHQ82AeGzpHr6E7BawCdl1oLZHul2xzN9Wqzmu3GuuUyoCE-tpSJw_wOgLrXe0AN0vbBFHsA1gd8Mui7YgskUhl-AzfzcMwFUBFdoylqtEdRj-OyvN3nKqpYVZUmpBRppF1kpuL_JZb3EvxfEm6Z6_qYbEYUvipTUd5zLD4f/dz/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/

Jaramillo-Molina, M. (2020a). y Gatitos contra la Desigualdad. El momento es ahora. Desigualdad, poder adquisitivo y protección social. Revista digital Este País, 01/11/20. https://estepais.com/tendencias_y_opiniones/poder-adquisitivo/desigualdad-y-proteccion-social/

Jaramillo-Molina, M. (2020b). La crisis del empleo en México: sobrevivir sin trabajo. Nexos, 4 de junio 2020. <https://www.nexos.com.mx/?p=48390>

Jones Day, Act to Mitigate the Consequences of the COVID-19 Pandemic Under Germany's Civil, Insolvency and Criminal Procedure Law of 27 March 2020. <https://www.jonesday.com/en/insights/2020/04/act-to-mitigate-the-consequences-of-the-covid19-pandemic-under-germanys-civil-insolvency-and-criminal-procedure-law-of-2>.

KPMG, China. Government and institution measures in response to COVID-19, <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2020/04/china-government-and-institution-measures-in-response-to-covid.html>.

La Jornada. (2021, febrero 18). Los desalojos continúan, pese a la pandemia. <https://www.jornada.com.mx/notas/2021/02/18/capital/los-desalojos-continuan-pese-a-la-pandemia/>

Lu, L. (2020, febrero 27). China announces tax relief measures to tackle coronavirus disruption. <https://www.internationaltaxreview.com/article/b1kijn20mxcfyj/china-announces-tax-relief-measures-to-tackle-coronavirus-disruption>.

Lugo, L. (2020, octubre 21). Sheinbaum descarta apoyo para pago de renta de viviendas en la CdMx. <https://www.milenio.com/politica/cdmx-apoyos-pagar-rentas-casas-covid-19>

Martínez, E. (2020, abril 23). ¿Qué medidas económicas han adoptado las mayores potencias mundiales?.

- El Correo, Madrid. <https://www.elcorreo.com/economia/medidas-economicas-eeuu-japon-china-20200423121305-ntrc.html>
- Méndez, A. (2001). Debate inquilinario en la Ciudad de México durante el siglo xx. Universidad Nacional Autónoma de México, Miguel Ángel Porrúa. <http://ru.iiiec.unam.mx/1524/1/DebateInquilEnLaCdMex.pdf>.
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Reino de España. (2020). Medidas económicas adoptadas por el Gobierno de España frente a la pandemia del COVID-19. <https://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgnextoid=cb5cb342d03f0710VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnnextchannel=864e154527515310VgnVCM1000001d04140aRCRD>
- Ministerio de Economía de la República Argentina. (2020a). Congelamiento de alquileres y suspensión de desalojos. <https://www.argentina.gob.ar/economia/medidas-economicas-COVID19/alquileres>
- Ministerio de Economía de la República Argentina (2020b), Medidas económicas COVID-19. <https://www.argentina.gob.ar/economia/medidas-economicas-COVID19>
- Ministerio de Estrategia y Finanzas de la República de Corea. (2020, junio 11). MOEF Releases ‘Safeguarding Economic Resilience’, Korea’s COVID-19 Response Strategy. <http://english.moef.go.kr/pc/selectTbPressCenterDtl.do?boardCd=N0001&seq=4917>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la República Argentina. “COVID-19 - Alquileres. Decreto 320/2020. Suspensión de desalojos y congelamiento de precios hasta el 30 de septiembre del 2020”. <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/emergencia-sanitaria-covid-19-alquileres>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Decreto Legislativo No. 579, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica. <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20579%20DEL%2015%20DE%20ABRIL%20DE%202020.pdf>.
- Monroy-Gómez-Franco, L.A. (2020). Una crisis desigual. Nexos, 19 de noviembre de 2020. <https://economia.nexos.com.mx/?p=3456>
- Oaubou, N (2020, marzo 24). Argelia adopta medidas severas e inéditas ante la caída del petróleo. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/vida/20200324/4885311462/argelia-adoptas-medidas-severas-e-ineditas-ante-la-caida-del-petroleo.html>.

Observatorio COVID-19 en América Latina y el Caribe de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2020). Medidas y acciones a nivel nacional. <https://www.cepal.org/es/temas/covid-19>.

Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) (2020). Resultados del sondeo sobre condiciones de vivienda y acceso al agua en la CDMX y su zona metropolitana. <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2020/08/Resultados-del-Sondeo-sobre-condiciones-de-vivienda-y-acceso-al-agua-en-la-CDMX-y-zona-metropolitana-28-de-julio-2020.pdf>

Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) (2021). Declarar una moratoria a desalojos en CDMX es una urgencia sanitaria. <https://hic-al.org/2021/02/11/mexico-declarar-una-moratorio-a-desalojos-en-cdmx-es-una-urgencia-sanitaria/>

Organización de las Naciones Unidas - ONU Habitat Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (2019, abril) Elementos de una vivienda adecuada. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>.

Organización Internacional del Trabajo (OIT). (2020).

COVID-19: Cómo están actuando los países. https://www.ilo.org/global/topics/coronavirus/impacts-and-responses/WCMS_739405/lang-es/index.htm.

Ordóñez, G. (2017). *El estado social en México: Un siglo de reformas hacia un sistema de bienestar incluyente*. Siglo XXI; El Colegio de la Frontera Norte.

Parlamento del Reino Unido, Coronavirus Act 2020. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2020/7/notes/division/35/index.htm>.

Red de Oficinas Económicas y Comerciales de España en el Exterior. (2020, mayo). El Consejo de Ministros en Argelia aprueba un lote de medidas que se espera ayuden a paliar las consecuencias económicas de la crisis sanitaria. <https://www.icex.es/icex/es/navegacion-principal/todos-nuestros-servicios/informacion-de-mercados/paises/navegacion-principal/noticias/medidas-covid-new2020852070.html?idPais=DZ>

Sánchez, E. (2020, octubre 23). Los mitos del gobierno mexicano y la pandemia I: “Tenemos menos muertes por habitante.” Animal Político. <https://www.animalpolitico.com/el-ronroneo/los-mitos->

del-gobierno-mexicano-y-la-pandemia-primer-parte-tenemos-menos-muertes-por-habitante/

Schteingart, M. (2015). *Desarrollo urbano-ambiental, políticas sociales y vivienda: Treinta y cinco años de investigación*.

Sobrinho, J. (2020). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9–48.
<https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>

Taibo II, P.I. (1983). Inquilinos del D.F. a colgar la rojinegra. Dirección de Estudios Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). *Revista Historias*. Número 3 México, D.F. Enero-marzo de 1983.
https://www.estudioshistoricos.inah.gob.mx/revistaHistorias/wp-content/uploads/historias_03_77-98.pdf

The Novel Coronavirus (COVID-19). (2020, abril).

https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/2020/20200420_economic_measures_all.pdf.

Val, Eusebio, Francia asume los créditos y suspende el pago de alquileres, impuestos y recibos de luz, gas y agua". *La Vanguardia*. <https://www.lavanguardia.com/internacional/20200316/474212594165/coronavirus-macron-medidas-choque-indeditas-francia.html>.

Valladares, K. (2020, octubre 7). ¿No te alcanza pa' la renta? La crisis inquilinaria en la CDMX y el COVID-19. *Animal Político*. <https://www.animalpolitico.com/el-ronroneo/no-te-alcanza-pa-la-renta-la-crisis-inquilinaria-en-la-cdmx-y-el-covid-19/>

